



1-4-1

Justifications du projet de PLUi-H

Décembre 2024

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2021

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2024

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	4
2. LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	6
2.1. LES FONDEMENTS DU PADD	7
2.1.1. LE RESPECT DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE	7
2.1.2. LE SCOT LIVRADOIS-FOREZ	9
2.1.3. LE PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE (PCAET)	11
2.2. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PADD	12
2.2.1. AXE N°1 : UN TERRITOIRE A FORTE VOCATION RESIDENTIELLE ENTRE METROPOLE CLERMONTOISE ET POLE URBAIN THIernoIS	13
2.2.2. AXE N°2 : UN TERRITOIRE STRUCTURE AUTOUR DE LEZOUX QUI DOIT RENFORCER SON IDENTITE ET SES LIENS DE PROXIMITE	15
2.2.3. AXE N°3 : UN TERRITOIRE QUI SOUHAITE CONFORTER SON ATTRACTIVITE ECONOMIQUE ET SA VOCATION INDUSTRIELLE	16
2.2.4. AXE N°4 : UN TERRITOIRE QUI SOUHAITE PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES ET LE CADRE DE VIE	17
3. LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET LES CHOIX D'URBANISATION	18
3.1. LE PROJET DEMOGRAPHIQUE ET RESIDENTIEL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES	18
3.1.1. LES AMBITIONS DEMOGRAPHIQUES	18
3.1.2. LES BESOINS EN LOGEMENT ET EN FONCIER	20
3.2. LES CHOIX D'URBANISATION RETENUS DANS LE PROJET DE PLUi-H	25
3.2.1. LES CHOIX STRATEGIQUES RETENUS DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE	25
3.2.2. BILAN DU POTENTIEL FONCIER URBANISABLE (PFU)	39
3.2.3. MISE EN REGARD AVEC LA CONSOMMATION D'ENAF POTENTIELLE	46
4. LES MESURES REGLEMENTAIRES	49
4.1. LES REGLEMENTS GRAPHIQUE ET ECRIT	49
4.1.1. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION ET DE LA REGLEMENTATION DES ZONES URBAINES	49
4.1.2. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION ET DE LA REGLEMENTATION DES ZONES A URBANISER	64
4.1.3. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION ET DE LA REGLEMENTATION DES ZONES AGRICOLES	73
4.1.4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION ET DE LA REGLEMENTATION DES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	77
4.2. LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	84

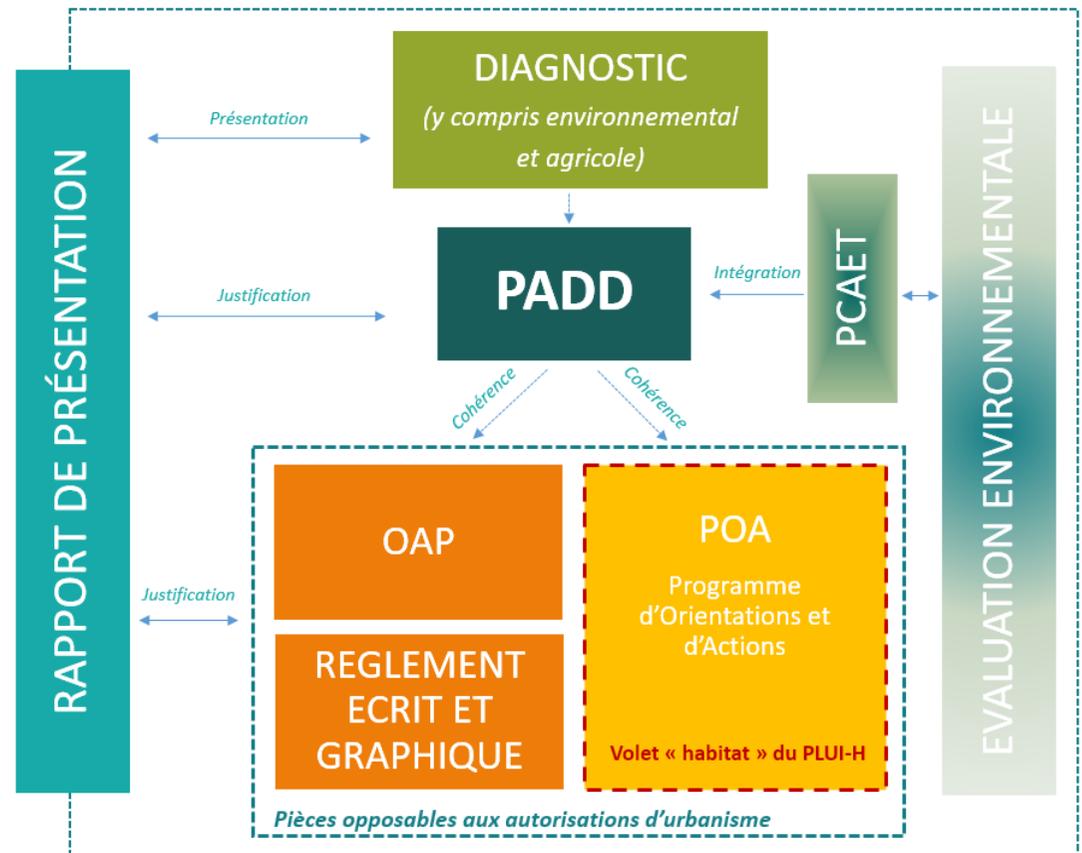
4.2.1.	ÉTAT DES LIEUX ET LISTES DES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	84
4.2.2.	JUSTIFICATION DES MOTIFS POUR CHAQUE PRESCRIPTION PARTICULIERE	85
4.3.	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES	99
4.3.1.	CADRE GENERAL DES OAP	99
4.3.2.	ÉTAT DES LIEUX ET CONTENU DES OAP	100
4.3.3.	LES OAP SECTORIELLES A VOCATION RESIDENTIELLE	102
4.3.1.	LES OAP SECTORIELLES A VOCATION D'EQUIPEMENTS	111
4.3.2.	LES OAP SECTORIELLES A VOCATION ECONOMIQUE	114
4.3.3.	L'OAP SECTORIELLE DEDIEE A UN PARC PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL	117
4.4.	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THEMATIQUES	118
4.4.1.	L'OAP THEMATIQUE HABITAT « FORME URBAINE – BIOCLIMATISME »	118
4.4.2.	L'OAP THEMATIQUE « TRAME VERTE ET BLEUE »	121
5.	<u>LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS (POA)</u>	122
5.1.	JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES	123
5.2.	JUSTIFICATION DES ACTIONS	131

1. PREAMBULE

Baptisée « *AURORE, pour une vie plus agréable dans un cadre accueillant* », la démarche du PLUi-H à l'échelle des 14 communes entend affirmer la cohérence du territoire, que ce soit en termes d'aménagement et de développement durables ; elle doit faciliter la mise en œuvre du projet de territoire. Dans ce cadre, la communauté de communes Entre Dore et Allier (CC EDA) souhaite répondre notamment aux grands objectifs suivants :

- **Conforter la politique d'attractivité résidentielle** qui s'appuie sur la qualité de vie d'un territoire proche de la métropole clermontoise et de Thiers (accès à un logement de qualité, aux soins, à l'emploi et aux services...)
- **Renforcer la capacité d'attraction du territoire vis-à-vis des entreprises** et des actifs tout en soutenant les initiatives entrepreneuriales. Pour ce faire, le territoire peut s'appuyer notamment sur son parc d'activités intercommunal d'intérêt régional de Lezoux-Orléat
- **Agir en faveur de la transition écologique**, en lien avec la démarche PCAET (Plan Climat-Air-Energie Territorial)
- **Affirmer son identité** en valorisant les qualités paysagères d'un territoire à dominante naturelle, tout en veillant à conserver une proximité et une solidarité avec les communes, garant du lien social.

Document stratégique, le PLUi-H traduit le projet politique d'aménagement et de développement de la Communauté de communes Entre Dore et Allier pour les 12 prochaines années.



Le contenu du PLUi-H -©CAMPUS

Le présent document 1.4.1 est consacré à la justification du projet de PLUi-H, c'est-à-dire il explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les règlements graphique et écrit, et le Programme d'Orientations et d'Actions (POA).

Il s'appuie sur un diagnostic (Pièces 1.1, 1.2 et 1.3 du dossier de PLUi-H) établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCoT et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Ce rapport est complété par la Pièce 1.4.2 « *Atlas cartographique du Potentiel Foncier Urbanisable* » qui permet de localiser le potentiel foncier dans chaque commune, à la fois en extension et en densification des espaces bâtis, pour éclairer et justifier les choix d'urbanisation.

2. LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Pour rappel, le **projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** constitue la **clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H)**. Il est le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune.

Le PADD expose les orientations générales du projet de la Communauté de communes Entre Dore et Allier s'inscrivant parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme.

La Communauté de Communes Entre Dore et Allier a également fait le choix d'intégrer **un volet « habitat » valant Programme Local de l'Habitat (PLH) au sein du PLUi** (Article L.151-44 et suivants du CU). Il sera ainsi l'instrument de mise en œuvre de la politique habitat à l'échelle de la Communauté.

Le PADD définit (Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme) :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L.153-27 ».

...

2.1. LES FONDEMENTS DU PADD

Le PADD de la Communauté de communes Entre Dore et Allier a été co-construit, au regard des principes suivants :

- Le respect du contexte réglementaire ;
- La prise en compte des documents supra-communaux, **en particulier le SCoT Livradois-Forez** ;
- La prise en compte du **Plan Climat-Air-Energie (PCAET)** approuvé par le Conseil Communautaire fin 2023.

2.1.1. Le respect du contexte réglementaire

Le PADD s'inscrit dans un contexte législatif qui définit un certain nombre d'obligations à respecter.

■ La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » de 2000, modifiée par la loi « Urbanisme et Habitat » en 2003

La Loi « SRU » constitue une traduction de la volonté gouvernementale de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable. Cette loi apporte une réforme profonde des documents d'urbanisme, avec notamment la création des plans locaux d'urbanisme (PLU/PLUi) qui donnent aux communes un cadre de cohérence entre les différentes actions d'aménagement qu'elles engagent.

■ Les lois « Grenelle 1 et 2 »

La loi « Grenelle 1 » de 2009 implique une approche globale en termes de planification urbaine. Elle définit le cadre législatif permettant aux collectivités locales de satisfaire aux nouveaux objectifs de lutte contre la consommation d'énergie et les gaz à effet de serre :

- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles,
- Lutter contre l'étalement urbain et permettre la revitalisation des centres-villes,
- Harmoniser les documents d'orientation et de planification établis à l'échelle des agglomérations,
- Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace,
- Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments,
- Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

La loi « Grenelle 2 » de 2010 précise les dispositions de la loi initiale. **Elle impose que tous les documents d'urbanisme doivent avoir des objectifs renforcés en matière de développement durable, notamment en matière de consommation d'espace, de réduction des obligations de déplacement** (en améliorant la localisation des équipements et des logements), **et de répartition équilibrée des commerces et services.**

■ La loi d’Avenir pour l’Agriculture, l’Alimentation et la Forêt dite « LAAF »

La loi LAAF renforce les objectifs de lutte contre l’artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

■ La loi pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite « ALUR »

La loi pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 27 mars 2014 a renforcé les dispositions des lois Grenelle. Elle incite notamment à contrôler l’étalement urbain en privilégiant le « recyclage » et l’optimisation du potentiel foncier de l’existant pour préserver les espaces naturels et agricoles.

Elle impose également d’ajuster le dimensionnement des zones à urbaniser aux besoins de la commune. Cela implique :

- D’établir la consommation foncière sur les 10 ans passés ;
- D’évaluer et d’analyser le potentiel foncier existant ;
- De fixer des objectifs de modération foncière au PADD.

■ La loi portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique dite « ELAN »

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a pour objectif de faciliter la construction de nouveaux logements et de protéger les populations les plus fragiles. Elle répond notamment à 4 objectifs :

- Construire plus, mieux et moins cher en dynamisant les opérations d’aménagement pour produire plus de foncier constructible et en favorisant la libération du foncier.
- Restructurer et renforcer le secteur du logement social en imposant le regroupement des organismes HLM.
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale en favorisant la mobilité dans le parc social et privé, en améliorant les relations entre locataires et bailleurs et en favorisant la production de logements intermédiaires.
- Améliorer le cadre de vie et renforcer la cohésion sociale. La loi ELAN prévoit plusieurs mesures destinées à revitaliser les centres-villes notamment l’Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) permettant aux collectivités de mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social.

■ La Loi d’Orientation des Mobilités, dite « LOM »

La loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d’orientation des mobilités, dite loi LOM qui vise à répondre à trois grands enjeux :

- Offrir une solution de mobilité partout et pour tous les citoyens, en accordant une attention particulière aux mobilités du quotidien, dans les zones rurales et périurbaines ;
- Accompagner la transition écologique, en développant les mobilités propres et actives (marche, vélo, ...) ;
- Créer un environnement favorable aux nouvelles mobilités, en encourageant les expérimentations.

■ Les lois liées à la sobriété foncière et à la lutte contre l’artificialisation des sols

- La loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », promulgué le 24/08/2021 : cette loi s'articule autour de sept grands thèmes : consommer, produire et travailler, se déplacer, se loger, se nourrir, renforcer la protection judiciaire de l’environnement et améliorer la gouvernance climatique et environnementale. En matière d’urbanisme, elle intègre la lutte contre l’artificialisation des sols en se fixant comme objectif majeur de diviser par deux l’artificialisation des sols d’ici 2030 (c’est à dire l’étalement urbain par rapport à 2010). La commune doit définir une trajectoire qui tende vers cet objectif.
- La loi ZAN du 20 juillet 2023 : elle fixe de nouveaux objectifs liés à la sobriété foncière et à la lutte contre l’artificialisation des sols, qu’il convient d’intégrer dans les différents documents de planification, sur la base d’un principe, à territorialiser, de diviser par deux la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers, sur la période 2021-2031 et en s’inscrivant dans une trajectoire tendant vers l’objectif zéro artificialisation nette, fixée au niveau national à 2050.

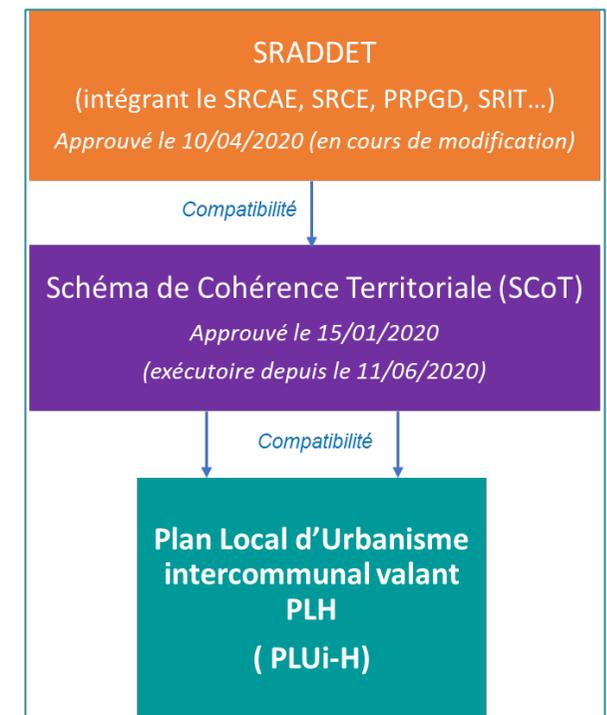
2.1.2. Le SCoT Livradois-Forez

Le PLUi-H s’inscrit dans la hiérarchie des normes ; depuis la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l’environnement (ENE), lorsqu’il existe un SCoT, comme cela est ici le cas depuis le 15 janvier 2020 et l’approbation du Schéma de Cohérence Territoriale Livradois-Forez, les PLUi-H n’ont pas à démontrer formellement leur compatibilité ou prise en compte des documents de rang supérieur aux SCoT. La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié l’article L.131-1 et suivants du code de l’urbanisme en renforçant le SCoT intégrateur qui devient l’unique document de référence pour les PLUi-H.

le SCoT Livradois-Forez intègre notamment les orientations du Schéma Régional d’Aménagement, de Développement Durable et d’Egalité des Territoires d’Auvergne Rhône Alpes (SRADDET), approuvé le 10/04/2020 (en cours de modification depuis juin 2022 pour intégrer les objectifs de la Loi « Climat et résilience »), la Charte du Parc Naturel Régional du Livradois-Forez (en cours de révision), Les Schémas Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), les Schémas d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Allier-Aval et SAGE de la Dore), le plan de gestion des risques d’inondation du bassin Loire-Bretagne (PGRI)...

Pour répondre aux attentes initiales des élus du Livradois-Forez et pour faire face aux enjeux du territoire (102 communes pour 85 000 habs), le PADD s’articule en trois parties : une ambition principale et deux axes stratégiques (cf ci-dessous).

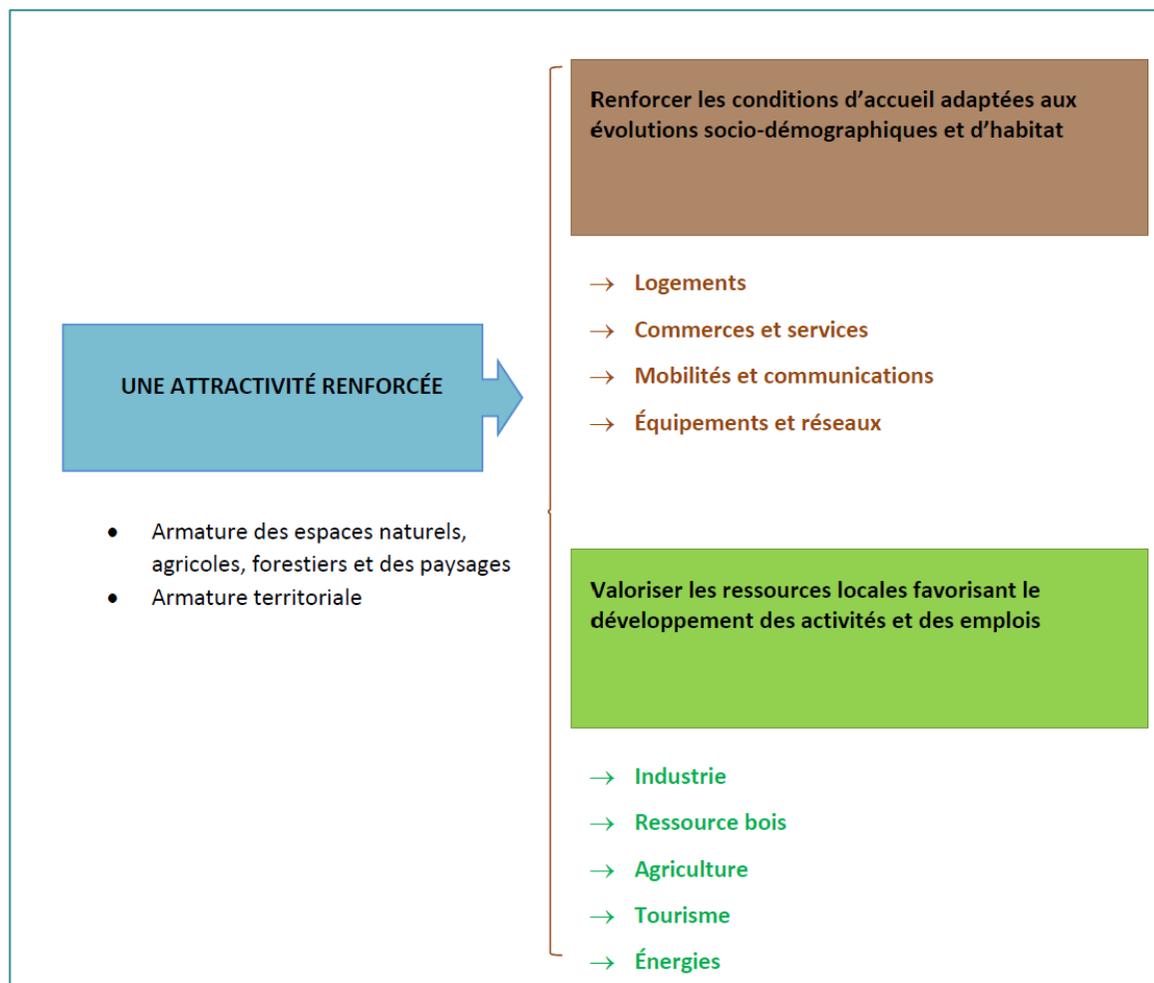
En termes d’attractivité, l’ambition du SCoT Livradois-Forez est d’augmenter la population du territoire d’environ 5500 habitants d’ici à 2038, soit + 305 nouveaux habitants par an. Sur le territoire d’Entre Dore et Allier, il est attendu 4196 nouveaux habitants, soit + 233 par an.



Pièce opposable du SCoT, le **Document d’Orientation et d’Objectifs (DOO)** s’attache à décliner de façon précise les actions à mettre en œuvre pour permettre la concrétisation de la stratégie des élus au sein du PADD, soit sous formes de prescriptions, soit sous forme de recommandations.

- Les prescriptions constituent des orientations juridiquement opposables. Elles s’imposent dans un rapport de compatibilité aux documents d’urbanisme et de planification de rang inférieur.
- Les recommandations correspondent à des intentions générales, des grands principes qui visent à accompagner la mise en œuvre des politiques publiques locales et des projets d’aménagement sur le territoire.

A ce stade, le **SCOT Livradois-Forez** constitue « *le fil conducteur* » de la conception du PLUi-H de la Communauté de communes Entre Dore et Allier



Extrait du SCoT Livradois-Forez

2.1.3. Le Plan Climat-Air-Energie (PCAET)

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) est issu de la loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (TECV, du 18 août 2015). Outre le fait qu'il impose également de traiter le volet spécifique de la qualité de l'air (Rajout du « A » dans le signe), sa particularité est sa généralisation obligatoire à l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants à l'horizon du 1er janvier 2019, et dès 2017 pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

La CCEDA comptant moins de 20 000 habitants, il convient de préciser que cette démarche a été volontaire.

La stratégie retenue affiche des objectifs adaptés aux réalités du territoire pour être au plus proche de ses spécificités, et à la hauteur des consommations et émissions de celui-ci, particulièrement sur le secteur du transport, les leviers d'actions du territoire sur cet axe étant dépendants de multiples parties prenantes hors CCEDA.

La trajectoire envisagée permettrait une réduction des consommations énergétiques de 21% (en 2050 par rapport à 2015), via une première chute importante à horizon 2030 puis une diminution plus subtile à horizon 2050. Elle permet également une production d'EnR&R couvrant 46% des consommations d'énergie à 2050.

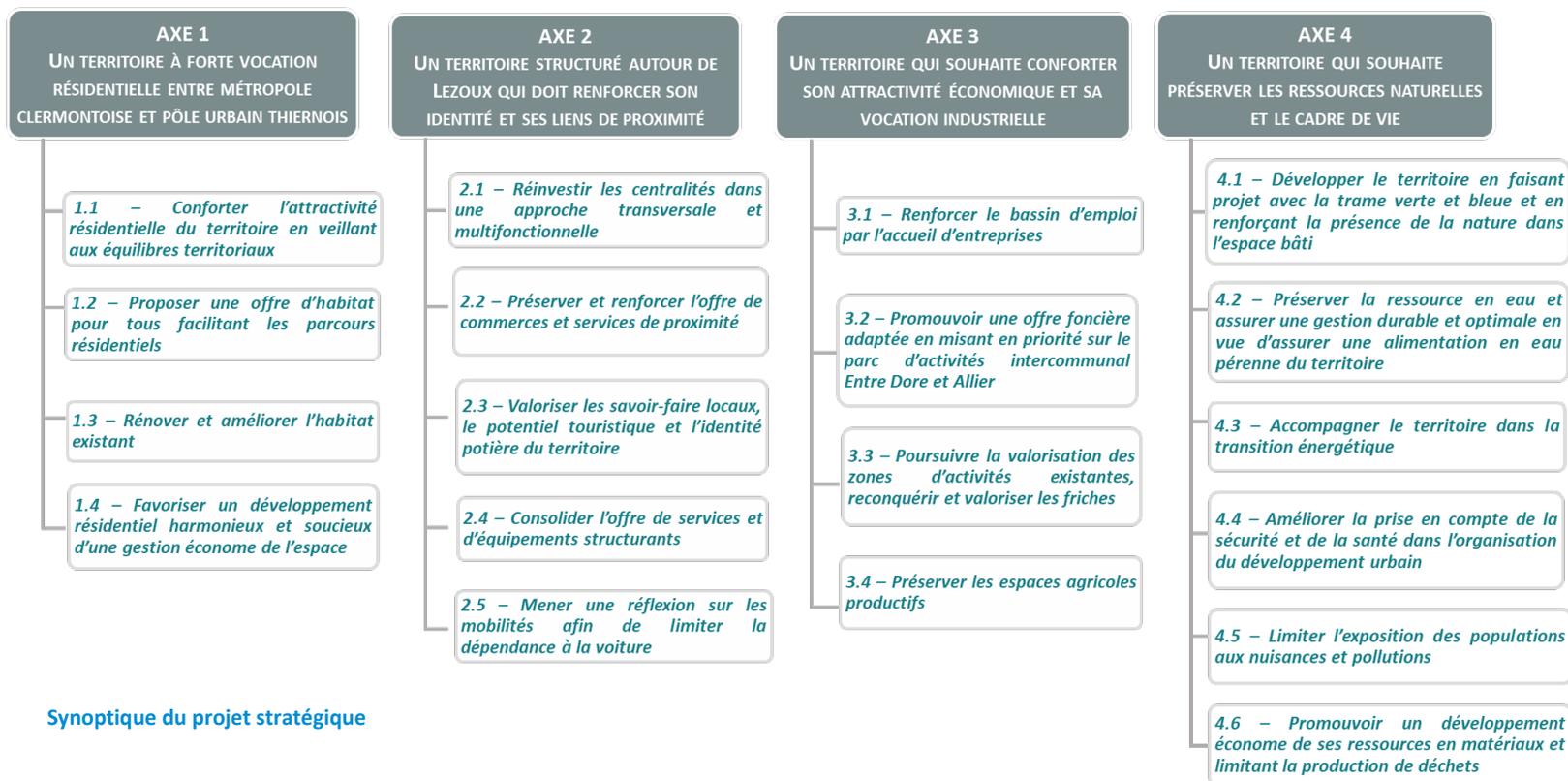
Ces potentiels permettent ainsi d'atteindre une réduction des émissions de GES de 72% (2050 par rapport à 2015), se rapprochant ainsi des objectifs de la SNBC (-83 % de la consommation d'énergie d'ici 2050). Concernant la séquestration carbone, les actions engagées permettent de compenser 61% des émissions de gaz à effet de serre.

La stratégie du PCAET a ainsi été intégré dans le PADD du projet de PLUi-H, que ce soit en termes de mobilités, d'urbanisme et d'environnement notamment au travers de l'axe stratégique n°4 « *Un territoire qui souhaite préserver les ressources naturelles et le cadre de vie* » et de son objectif 4.3 « *Accompagner le territoire dans la transition énergétique* ».

2.2. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de Communes Entre Dore et Allier vise à mettre en place une stratégie globale et cohérente **pour un développement harmonieux et durable du territoire pour les douze prochaines années**. Ce projet prend en compte les enjeux économiques, sociaux et environnementaux, tout en favorisant la participation citoyenne et la préservation des ressources naturelles.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'Entre Dore et Allier, conçu jusqu'à un horizon de 12 ans, se décline en 4 axes stratégiques et objectifs, non hiérarchisés, complémentaires et indissociables, avec pour fil conducteur les principes suivants : **la cohésion territoriale autour des nombreux atouts du territoire pour affirmer l'identité « Entre Dore et Allier », le renforcement de son attractivité résidentielle et économique tout en favorisant une gestion économe de l'espace et la préservation des ressources naturelles et du cadre de vie.**



Synoptique du projet stratégique

2.2.1. Axe n°1 : Un territoire à forte vocation résidentielle entre métropole clermontoise et pôle urbain thiernois

Territoire attractif qui accueille près de 20 000 habitants, la Communauté de Communes Entre Dore et Allier **souhaite avant tout consolider son attractivité résidentielle en profitant d'un positionnement privilégié à l'interface entre métropole clermontoise et pôle urbain thiernois**, mais aussi veiller à une organisation spatiale équilibrée et solidaire s'appuyant sur l'armature territoriale du SCoT :

- **Un pôle relais, la ville-centre de Lezoux**, qui concentre l'essentiel des services, commerces et des équipements structurants ;
- **Deux pôles de proximité, Peschadoires et Orléat**, qui disposent de commerces, d'équipements et de services de proximité permettant de répondre aux principaux besoins de leur population et des communes avoisinantes.
- **Les 11 communes rurales ou périurbaines** qui dépendent des autres pôles pour assurer les besoins occasionnels, voire quotidiens de leurs habitants : *Bort-l'Étang, Bulhon, Crevant-Laveine, Culhat, Joze, Lempty, Moissat, Ravel, Saint-Jean-d'Heurs, Seychalles, Vinzelles.*

Le renforcement de cette attractivité passe par de bonnes conditions d'accueil pour ses habitants, dont le public cible majoritaire concerne les ménages actifs et les familles avec enfants. Les ménages doivent pouvoir s'installer durablement dans leur commune, et pour cela, disposer d'une offre adaptée facilitant les parcours résidentiels, en particulier pour les jeunes en recherche de location, les ménages aux ressources budgétaires limitées et les personnes âgées. Pour cela la diversification du parc de logements est incontournable.

La valorisation et requalification du parc existant constitue également un enjeu important ; les problématiques de dégradation du bâti, de vacance, et de mauvaises performances énergétiques... persistent notamment dans l'habitat traditionnel des centres bourgs. Pour résoudre ces problématiques, le territoire souhaite conforter sa politique en matière l'habitat, en s'appuyant sur des partenariats solides et des outils incitatifs.

Ainsi, dans le cadre de cet axe dédié à **la stratégie résidentielle**, la Communauté de communes souhaite poursuivre l'accueil de nouveaux habitants en se fixant **un objectif de croissance démographique raisonnée (+1,10%/an pour les 12 prochaines années)**, sur la base des tendances actuelles : elle prévoit ainsi l'accueil de **2 700 habitants supplémentaires** pour atteindre environ 22 500 habitants à **un horizon de 12 ans**. Cette ambition démographique s'inscrit dans le cadre des objectifs du SCoT qui prévoient l'accueil de 5 500 habitants supplémentaires d'ici 2038 à l'échelle du territoire « SCoT ».

Pour répondre à cette ambition démographique, **la Communauté de communes souhaite notamment** :

- **Diversifier l'offre de logements afin de proposer un parcours résidentiel complet** sur le territoire et ainsi répondre à un enjeu de **mixité sociale et intergénérationnelle** que ce soit en termes de forme urbaine (maisons individuelles, logements intermédiaires, logements collectifs), de statut (accession à la propriété, logements locatifs, logements sociaux) et de taille (personnes seules, personnes âgées)
- **Agir pour améliorer et rénover le parc existant**, en s'appuyant sur son POA (Programme d'Orientations et d'Actions) et les dispositifs opérationnels et financier existants : OPAH-RU de Lezoux, programme « Petite Ville de Demain » (dont la convention cadre définit un périmètre ORT), PIG départemental « habiter mieux » ...
- **Encourager la reconquête du parc de logements vacants** en priorité dans les centres-villes de Lezoux et de Peschadoires notamment, secteurs qui concentrent l'essentiel des logements vacants ;

- **Promouvoir un développement urbain durable favorisant une gestion économe de l'espace.**
 - Valoriser les « dents creuses » et les interstices urbains, en particulier dans les principaux pôles, et limiter l'urbanisation linéaire le long des voies ;
 - Promouvoir une qualité architecturale, urbaine et paysagère adaptée aux modes de vie des habitants, tout en veillant à la bonne intégration des nouvelles opérations ou constructions dans leur environnement

En parallèle, la Communauté de communes envisage de **s'inscrire dans une trajectoire d'adaptation au changement climatique en limitant l'artificialisation des sols** et ainsi prendre en compte les objectifs de la loi « Climat et résilience » qui vise à réduire de moitié la consommation foncière sur les espaces naturels et agricoles en 2030 par rapport à la décennie précédente. Dans ce cadre, elle s'engage notamment à **respecter une enveloppe foncière pour l'habitat et le tissu urbain mixte en extension urbaine de 39 ha maximum sur l'ensemble de l'EPCI, pour les douze prochaines années.**

[Cf chapitre 3.1 « Le projet démographique et résidentiel de la Communauté de communes »]

2.2.2. Axe n°2 : Un territoire structuré autour de Lezoux qui doit renforcer son identité et ses liens de proximité

Le territoire d'Entre Dore et Allier est organisé autour d'une polarité principale, Lezoux, influençant le fonctionnement du territoire au quotidien, par les emplois et les services qu'elle concentre. Cette offre est complétée, à une échelle plus locale, dans les pôles de proximité de Peschadoires et d'Orléat, et dans les autres communes rurales, par quelques commerces et équipements qui assurent une vie de proximité de qualité aux habitants et créent des lieux de convivialité.

A travers l'axe n°2 de son PADD, la Communauté de communes souhaite renforcer les centralités communales, réduire la dépendance aux déplacements et à l'offre extérieure et ainsi dessiner les contours d'un projet de vie et de territoire local basé sur la proximité. Les principaux objectifs sont les suivants :

- **Accompagner la revitalisation des centres-villes/centres-bourgs** en misant sur tous les leviers qui permettront d'améliorer la qualité de vie des habitants et de valoriser le patrimoine local :
 - **Renforcer l'attractivité de la centralité de Lezoux** comme pôle structurant de territoire d'Entre Dore et Allier en lien avec le dispositif « Petites Villes de Demain », basé sur la valorisation du cœur de ville, et l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).
 - **Encourager les projets de renouvellement urbain dans les secteurs stratégiques centraux** : actions de « dé-densification » et d'aération d'îlots, requalification de friches, opération de démolition-reconstruction, requalification des traverses et des entrées de bourgs.
- **Préserver voire renforcer la fonction économique de proximité, génératrice de lien social.** Les commerces et services contribuent à l'animation de la vie locale, ils participent au rayonnement économique du territoire. Le maintien d'un maillage économique pertinent sur l'ensemble du territoire est indispensable tant en matière de petits commerces et artisanats que de services publics, garants de lien social entre le secteur rural, les pôles de proximité et le pôle de Lezoux
- Valoriser les savoir-faire locaux, le potentiel touristique en lien avec le développement des activités de pleine nature proposées par le territoire et la découverte du patrimoine (châteaux, constructions traditionnelles en pisé...), « petit » patrimoine vernaculaire (fontaines, croix, fours, lavoirs...) et la céramique...
- **Consolider l'offre de services et d'équipements structurants** et notamment :
 - **Conforter les conditions d'attractivité et d'accueil de nouvelles populations pour l'ensemble du territoire**, en renforçant l'offre de services et d'équipements du pôle lézovien et en profitant des grands équipements (notamment la Médiathèque intercommunale, reconnue au niveau national) comme un des moteurs de la politique de redynamisation du centre-ville
 - **Pérenniser les équipements structurants et les services publics de proximité sur l'ensemble du territoire** (équipements scolaires et éducatifs, petite enfance, sportifs, socio-culturels, médicaux et administratifs)
- **Développer des mobilités alternatives à la voiture individuelle tout en veillant à privilégier un développement résidentiel à proximité des infrastructures de transports collectifs** : concentrer le développement résidentiel au plus proche des centralités, valoriser la gare de Lezoux et développer les connexions avec le centre-ville et les différents pôles d'équipements et d'activités de la commune...

2.2.3. Axe n°3 : un territoire qui souhaite conforter son attractivité économique et sa vocation industrielle

Desservie par l'autoroute A89, la **Communauté de Communes Entre Dore et Allier bénéficie d'une situation privilégiée à l'interface de la métropole Clermontoise et le pôle urbain de Thiers**. Avec plus de **900 entreprises pour 4300 emplois**, composées majoritairement de TPE et PME à taille humaine mais également d'entreprises industrielles d'envergure, le territoire confirme son dynamisme économique. Il s'appuie notamment sur le **Parc d'Activité Entre Dore et Allier d'intérêt régional de 53 hectares sur les communes de Lezoux et Orléat**, emblème de l'intercommunalité, et sur une offre foncière économique répartie à la fois sur des zones d'activités intercommunales et des sites d'activités diversifiés.

Le territoire a la volonté d'affirmer et de valoriser son rôle stratégique au cœur des dynamiques économiques de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, et de profiter de ses sites d'activités pour renforcer son attractivité et sa cohésion. La communauté de communes souhaite assurer également un équilibre dans le fonctionnement au quotidien de son territoire ; le développement de l'emploi sur le territoire et la prise en compte de d'une répartition équilibrée des activités économiques sur le territoire sont deux priorités, essentielles au dynamisme de la vie de proximité.

L'axe n°3 comprend l'essentiel des orientations stratégiques et opérationnelles déclinant la stratégie de développement économique de la Communauté de communes mise en œuvre depuis plusieurs années, et visant la création d'emplois et de richesses au sein du territoire. Elle se traduit notamment par les objectifs suivants :

- **Promouvoir une offre foncière adaptée en misant en priorité sur le Parc d'Activités intercommunal Entre Dore et Allier** et ses zones d'activités intercommunales (ZAE les Hautes, les Fours à Chaux, la Soulanne - la Verse...) afin de garantir un équilibre territorial ;
- **Permettre aux autres secteurs du territoire de disposer d'une offre foncière économique de proximité pour l'accueil d'activités et emplois indispensables à la vitalité du territoire, dans une limite de 4 ha de foncier** (hors zones d'activités fléchées au SCoT) ;
- **Poursuivre la valorisation des zones d'activités existantes, favoriser la reconquête des friches d'activités économiques** les plus visibles, comme celles situées en entrée de ville, en l'absence d'initiatives privées ;
- Favoriser la résilience du tissu économique local vis-à-vis de l'augmentation du coût de l'énergie et des matières premières.

Outre les activités industrielles, artisanales..., **le territoire souhaite préserver l'activité agricole et permettre le développement d'une agriculture responsable, facteur d'identité du territoire** : protéger le foncier agricole, pour des motifs économiques (installation/développement d'exploitations ...), paysagers et environnementaux, mais aussi garantir la fonctionnalité des espaces agricoles, permettre la réhabilitation de bâtiment agricoles désaffectés...

2.2.4. Axe n°4 : un territoire qui souhaite préserver les ressources naturelles et le cadre de vie

Les enjeux environnementaux et de santé deviennent de plus en plus prégnants. La prise en compte de l'urgence climatique, la transition énergétique, la préservation des ressources et de la biodiversité, constituent un fondement du projet de territoire. Cela doit conduire à construire un cadre de vie de qualité favorisant la santé et le bien-être des habitants, dans un souci d'équité et de cohésion sociale.

Le PLUi-H relaie le SCoT Livradois-Forez qui positionne l'environnement au cœur de son projet de développement, et le PCAET de la CC Entre Dore et Allier qui définit la « vision 2030 » d'un « territoire sobre en énergie et en carbone » : il favorise un développement du territoire économe en foncier, en énergie et en ressources.

Il détermine **un projet de développement qui s'appuie sur les qualités existantes du territoire : grandes entités naturelles, ambiances paysagères des quartiers, patrimoine bâti et végétal** ... Il s'agit de protéger, valoriser et mettre en réseau les grands espaces naturels et agricoles de la « trame verte et bleue », d'introduire plus de nature dans les espaces bâtis et de favoriser la biodiversité. Cette orientation est aussi mise en œuvre dans les espaces urbains par la recherche de modalités de développement qui se réalisent d'abord sur la ville existante, par densification ou renouvellement urbain, qui favorisent des formes bâties compactes, et qui limitent l'extension urbaine. Ces modalités de développement doivent également réduire les nécessités de déplacements et inciter à l'usage des transports collectifs, du vélo, de la marche à pied ...

Au-delà des « contraintes », il s'agit de construire un cadre de vie de qualité qui s'appuie sur des formes urbaines à la fois suffisamment denses et créatives, respectueuses de la diversité, des qualités patrimoniales et des identités des quartiers, et enfin qui composent avec la nature. Cette qualité du cadre de vie se fonde également sur l'aménagement des espaces publics et une offre de services et équipements au plus près des habitants.

Proximité de la nature, incitation des modes doux, réduction des déplacements polluants ... : simultanément à ces orientations, le PLUi-H doit aussi, afin de préserver la sécurité et la santé des habitants, intégrer les contraintes et les risques (naturels et technologiques) du territoire et promouvoir une organisation urbaine qui limite les pollutions et nuisances (qualité de l'air, de l'environnement sonore, qualité des sols, de l'eau ...).

L'axe n°4 est ainsi dédié à la préservation des ressources naturelles et du cadre de vie pour la santé et le bien-être des habitants. Il a pour objectif d'assurer la cohérence entre l'armature des espaces naturels, agricoles, forestiers d'une part et l'armature urbaine territoriale d'autre part pour une attractivité renforcée, destinée à valoriser les atouts et les opportunités du territoire. Parmi les objectifs majeurs à retenir, on peut citer :

- **Préserver, mettre en valeur et connecter la trame verte et bleue de son territoire**, support de corridors écologiques, de projets et d'usages pour organiser son développement autour de son armature urbaine, naturelle et agricole ;
- **Préserver la ressource en eau et assurer une gestion durable et optimale en vue d'assurer une alimentation en eau pérenne du territoire ;**
- **Accompagner le territoire dans la transition énergétique ;**
- Intégrer les risques naturels et technologiques dans les choix d'urbanisation et les modalités de construction
- ...

3. LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET LES CHOIX D'URBANISATION

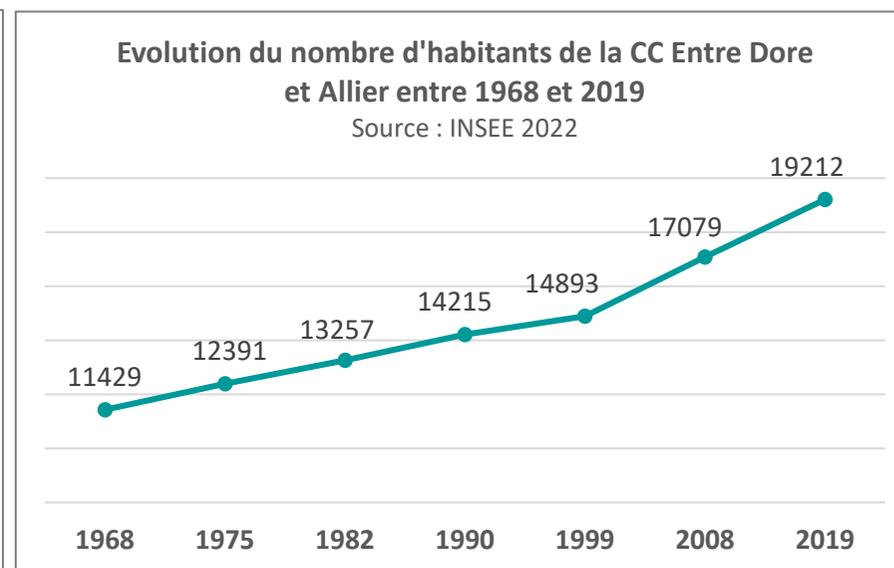
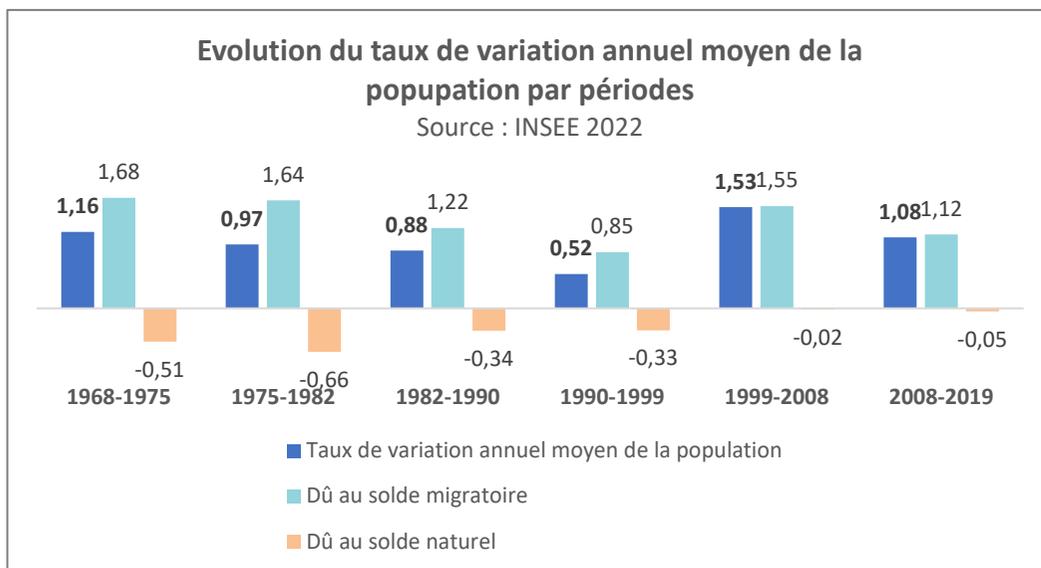
3.1. LE PROJET DEMOGRAPHIQUE ET RESIDENTIEL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

NB : Partie élaborée et justifiée à partir des données INSEE du recensement de la population 2019 et 2020 (publiées en 2022 et 2023)

3.1.1. Les ambitions démographiques

Pour rappel, la population du territoire de la Communauté de communes Entre Dore et Allier (CC EDA) enregistre une croissance continue depuis 1968 ; le nombre d'habitants a quasiment doublé en 50 ans, passant de 11 429 habitants en 1968 à 19 212 habitants en 2019 (19 382 hab selon le RP 2020).

Entre 2008 et 2019, la CC EDA a gagné 2 133 habitants, soit environ 194 habitants par an. Cela représente un taux de variation annuel moyen de la population de +1,08/an. Ce rythme est bien supérieur à celui du Département du Puy-de-Dôme (+0,48%/an), du territoire du SCOT du Livradois-Forez (+0,48%/an) et de Clermont-Auvergne Métropole (+0,52%/an). Cette croissance démographique régulière et dynamique est liée essentiellement au solde migratoire.



■ Les scénarios envisagés

Sur la base des enjeux identifiés par le diagnostic territorial, et en particulier de l'attractivité résidentielle du territoire, les élus de la CC EDA ont travaillé sur trois scénarios différenciés pour déterminer l'ambition démographique à 12 ans :

- **Scénario 1 « Objectif SCoT sur 12 ans »** : Le SCoT prévoit un objectif démographique de + 4 200 habs sur 18 ans, soit + 2 800 habs sur 12 ans à l'échelle de la CC EDA (soit un taux de croissance annuelle de +1,14%/an) ;
- **Scénario 2 « tendanciel – au fil de l'eau »** : il prévoit un objectif démographique de + 2 650 habs sur 12 ans, soit un taux de croissance annuelle de +1,08%/an, similaire à celui enregistré par le territoire sur la période 2008-2019. La croissance démographique est ici bien inférieure aux objectifs du SCoT.
- **Scénario 3 dit « intermédiaire »** : il prévoit un objectif démographique de + 2 700 habs sur 12 ans, soit un taux de croissance annuelle de +1,10%/an. Ce scénario a été déterminé par les élus au regard des besoins du territoire et des attentes des communes.

■ Le scénario retenu - scénario 3 dit « intermédiaire »

Au regard des dynamiques résidentielles observées sur le territoire, la CC EDA a fait le choix de retenir un scénario de développement en adéquation avec les attentes du territoire et des communes, **scénario basé sur un taux de croissance démographique annuel de +1,10% par an sur une période de 12 ans**. Cet objectif, qui privilégie le maintien des équilibres territoriaux, a été déterminé au regard de plusieurs critères : capacité des réseaux d'eau et d'assainissement, besoins liés à la pérennisation des équipements publics (écoles notamment), des commerces et des services, de l'attractivité communale, enjeux agricoles...

Il s'agit d'un scénario réaliste qui s'inscrit dans le cadre des objectifs du SCoT du Livradois-Forez (scénario basé sur un taux de croissance démographique annuel de +1,14% par an) **et très proche des tendances observées sur le territoire au cours de la période 2008-2019** (scénario tendanciel basé sur un taux de croissance démographique annuel de +1,08% par an).

Pour rappel, la Communauté de communes souhaite en priorité consolider son attractivité résidentielle en veillant à maintenir une organisation spatiale équilibrée et solidaire, tout en s'appuyant sur l'armature territoriale du SCoT qui distingue pour le territoire le pôle relais Lezoux, les deux pôles de proximité Peschadoires et Orléat et les 11 communes rurales ou périurbaines.

Le renforcement de cette attractivité passe par de bonnes conditions d'accueil pour ses habitants, dont le public cible majoritaire concerne les ménages actifs et les familles avec enfants. Les ménages doivent pouvoir s'installer durablement dans leur commune, et pour cela, disposer d'une offre adaptée facilitant les parcours résidentiels, en particulier pour les jeunes en recherche de location, les ménages aux ressources budgétaires limitées et les personnes âgées. Pour cela la diversification du parc de logements est incontournable.

En conclusion, l'objectif recherché par la CC EDA est donc d'accueillir environ 2 700 habitants sur une période de 12 ans, soit en moyenne 225 habitants par an (taux de croissance de +1.10% par an), objectif légèrement inférieur à celui du SCoT.

Nombre d'habitants en 2020	Taille moyenne des ménages en 2020	Gain de population espérée dans 12 ans	Variation annuelle moyenne
19382	2,32	+ 2700 habs	+1,10%/an

3.1.2. Les besoins en logement et en foncier

L'objectif démographique constitue le fondement des objectifs résidentiels. **Répondre à cet objectif démographique de + 2700 habitants, nécessitera un besoin d'environ 1640 logements supplémentaires sur 12 ans.** Ce besoin global va se traduire à la fois par la **production de logements neufs** et par la **remise sur le marché de logements actuellement vacants**.

■ La méthode appliquée (sur la base des données INSEE 2020 – publiées en 2023)

Pour définir les besoins théoriques en logements, la méthode de calcul utilise les indicateurs et projections suivantes :

— Les ambitions démographiques

Pour rappel, l'hypothèse retenue est un gain de 2700 habitants sur 12 ans (comme évoqué ci-dessus).

— Le desserrement des ménages

L'hypothèse retenue est une baisse de la taille des ménages de 0,05 point soit **une taille des ménages dans 12 ans de 2,27 pers./ménage** (contre 2,32 pers./ménage en 2020).

Cette hypothèse s'appuie sur l'évolution du desserrement des ménages, en légère baisse constante depuis les années 70, sur la CC EDA mais également à l'échelle de la France métropolitaine. **Cette diminution de la taille des ménages s'explique essentiellement sur le territoire par les besoins de décohabitation** (divorces plus nombreux, vie en couple plus tardive des jeunes, familles monoparentales plus nombreuses...) **qui alimentent la demande de logement**.

— Le maintien du parc de résidences secondaires

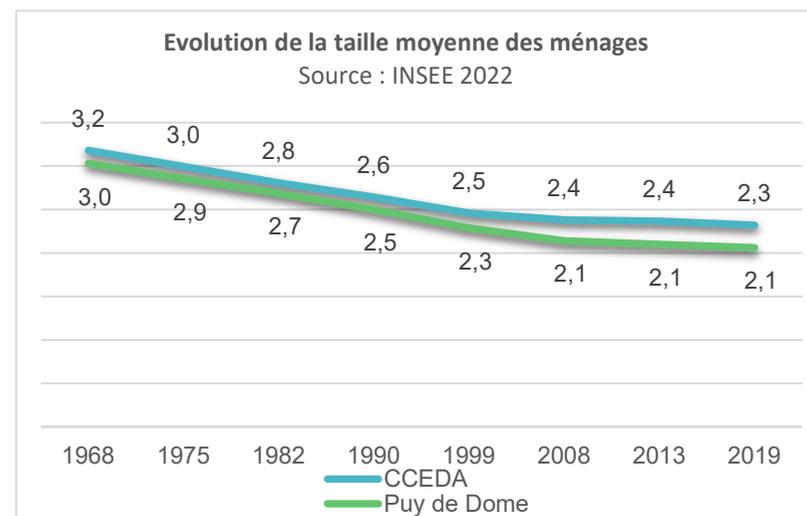
La vocation touristique du territoire reste très limitée ; il est ainsi marqué par une très faible proportion de résidences secondaires puisqu'on recense **306 résidences secondaires (2020), soit 3,33% du parc de logements total**. Depuis une vingtaine d'années, le poids du parc de résidences secondaires reste relativement similaire, avec néanmoins une très légère progression sur la période récente en lien avec le phénomène COVID.

L'hypothèse retenue pour le PLUi-H, prévoit **une très légère progression du taux de résidences secondaires autour de 3,5% du parc dans 12 ans (+0,15 pt)**.

— La remise sur le marché des logements et bâtis vacants

La CC EDA présente un taux de vacance limité de 9 % (10,3% pour le Département), soit un potentiel estimé à 820 logements vacants.

Dans ce contexte, **l'objectif retenu est de remettre sur le marché environ 100 logements vacants, objectif ambitieux supérieur à celui du SCoT qui prévoit seulement la remise sur le marché de 70 logements vacants sur 18 ans** (soit 48 sur une période de 12 ans).



Pour cela, la CC EDA pourra s'appuyer **sur le futur POA** (Programme d'Orientations et d'Actions) et **les dispositifs opérationnels et financier existants** : OPAH-RU de Lezoux, programme « Petite Ville de Demain » (dont la convention cadre définit un périmètre ORT), PIG départemental « habiter mieux » ...

– **Une densité de construction efficiente**

L'objectif de modération de la consommation foncière que se fixe la commune est le suivant : **respecter une enveloppe foncière plafond pour l'habitat d'environ 39 ha en extension urbaine** tout en respectant les objectifs de densité nette¹ fixés par le SCoT à savoir entre 15 et 25 logts/ha en fonction des polarités soit 830 m² en moyenne par logement, ce qui est très largement inférieur aux tendances observées sur la dernière décennie.

- **L'application d'un coefficient foncier de 20 % dédié aux espaces publics et infrastructures dans les opérations d'aménagement urbain auquel se rajoute un taux de rétention foncière de 30 % correspondant aux nombreuses emprises foncières localisées en « dent creuse » au sein des pôles relais et de proximité et des bourgs.**



FOCUS SUR LA RETENTION FONCIERE

– **C'est quoi la rétention foncière ?**

Elle correspond à la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente ou bâti. Ainsi, il est nécessaire d'appliquer un coefficient minimum de rétention foncière aux données brutes des potentialités constructibles.

– **Méthodologie**

Afin d'estimer la rétention foncière sur une période de 10 ans (2014-2024), nous avons procédé à une analyse à partir de la superposition des couches SIG suivantes :

- Les parcelles non bâties (potentiel foncier urbanisable en « dents creuses ») figurant dans les zonages « U » et « AU ouverte » du PLU en vigueur
- Les parcelles non bâties (potentiel foncier urbanisable en « dents creuses ») figurant dans le projet de zonage du PLU établi en 2023-2024 (zonages « U » et « AU ouverte »)

Ce travail a été complété par une analyse fine de terrain qui a permis de donner une estimation du taux de rétention foncière sur le territoire.

– **Résultats**

Le traitement cartographique ci-dessus donne un résultat de rétention foncière proche de 40% au sein du potentiel foncier en densification. Dans notre méthode, nous proposons de pondérer **ce taux de rétention foncière à environ 30 %**. En effet, la non-construction de ces parcelles s'explique principalement par des problématiques de successions, de contraintes naturelles ou d'accès aux parcelles concernées.

¹ La densité nette concerne la partie privative du foncier (parcelle d'assise de la construction, jardin et place de stationnement privative) à l'exclusion des parties publiques de l'urbanisation (voiries, espaces et équipements de services publics, bassin de rétention...) – **Source DOO du SCoT Livradois-Forez**

■ **Tableau de synthèse des besoins en logements et fonciers** (sur la base des données INSEE 2020 – publiées en 2023)

Type de besoins	Données INSEE	Hypothèse prospective à 12 ans
Besoins générés par les ambitions démographiques	19 382 habitants (2020) 8 022 résidences principales (87,5 % du parc total) (2020)	Objectif : gain de 2700 habitants Taille des ménages dans 12 ans : 2,27 $2700/2,27 = \mathbf{1190 \text{ logements (arrondi)}}$
Besoins générés par le desserrement des ménages	2,32 pers/ménage (2020) <i>Baisse de la taille des ménages de 0,05 pt soit 2,27 personnes par ménage dans 12 ans</i>	Taille des ménages dans 12 ans : 2,27 $19382/2,27 = 8\,538 \text{ RP (dans 12 ans)}$ $8\,538 \text{ RP (dans 12 ans)} - 8\,022 \text{ RP (2020)} = \mathbf{516 \text{ logements (arrondi)}}$ Parc total (dans 12 ans) : 9 758 logements (=8538 RP/87,5%)
Besoins générés par le maintien du parc de résidences secondaires	306 résidences secondaires (2020), soit 3,33% du parc total <i>Maintien du taux de résidences secondaires autour de 3,5%</i>	RS (dans 12 ans) = 341 RS ($9758 \times 3,5\%$) $341 \text{ RS (dans 12 ans)} - 306 \text{ RS (2020)} = \mathbf{35 \text{ logements}}$
Remise sur le marché des logements	836 logements vacants (9% du parc total en 2020) <i>Hypothèse de remise sur le marché de 100 logements vacants</i>	Remise sur le marché de 100 logements vacants <i>Rappel objectif SCoT : 70 lgts en 18 ans soit 48 sur 12 ans</i>
Besoin total en logements à produire (densification et extension)		$(1190 + 516 + 35) - 100 = 1\,641 \text{ logements (arrondi à } \underline{\underline{1640 \text{ logements}}}$

NB : les besoins générés par le renouvellement du parc sont « nuls », le nombre de logements neufs produits compensant la hausse des résidences principales sur la période 2009-2020 ; ils n'ont pas d'incidences sur les besoins en logements et fonciers.

Tableau de synthèse des objectifs de production de logement et des besoins fonciers à un horizon de 12 ans

Type de polarités	Ambition démographique (en habitants)	Objectif de production de logements neufs					Besoin foncier pour l'habitat et le tissu urbain mixte (en ha)				Objectifs de densité (logt/ha)
		En densification		En extension		Total	Densification	Extension	% Voirie... + Rétenion (50%)	Total	
Pôle relais	830	378	75%	126	25%	504	15,1	5,0	10,1	30,3	25 logt / ha
Pôles de proximité	440	174	65%	94	35%	267	8,7	4,7	6,7	20,0	20 logt / ha
Communes rurales	1 430	434	50%	434	50%	869	29,0	29,0	29,0	86,9	15 logt / ha
TOTAL CC EDA	2 700	986	-	654	-	1 640	53	39	46	137	15 à 25 logt/ha

■ Justification des besoins fonciers

En lien avec le SCoT du Livradois-Forez, la stratégie de développement portée par la PLUi-H a été conçue dans une optique de valorisation des « dents creuses » et des interstices urbains tout en veillant à préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers qui sont des marqueurs identitaires du territoire et participent évidemment à la richesse du territoire, aussi bien en termes de biodiversité que de paysages, d'activités économiques que de qualité du cadre de vie. Le territoire ayant un profil périurbain avec une forte dynamique résidentielle, le PLUi-H définit des objectifs limités de production en extension urbaine, avec des règles de densité adaptées aux différents types de polarités, afin d'encourager en priorité la densification.

En lien avec les objectifs du SCoT Livradois-Forez, le PADD du PLUi-H de la CC EDA prévoit les objectifs suivants vers lequel il faut tendre :

- **Conforter les polarités** en appuyant le développement sur l'armature territoriale du SCoT :
 - **Un pôle relais, la ville-centre de Lezoux**, qui concentre l'essentiel des services, commerces et des équipements structurants ;
 - **Deux pôles de proximité, Peschadoires et Orléat**, qui disposent de commerces, d'équipements et de services de proximité permettant de répondre aux principaux besoins de leur population et des communes avoisinantes.
 - **Les 11 communes rurales ou périurbaines** qui dépendent des autres pôles pour assurer les besoins occasionnels, voire quotidiens de leurs habitants : *Bort-l'Étang, Bulhon, Crevant-Laveine, Culhat, Joze, Lempty, Moissat, Ravel, Saint-Jean-d'Heurs, Seychalles, Vinzelles.*
- Mettre en œuvre une politique en matière d'habitat qui veille à un équilibre entre la production de logements neufs en densification et/ou en extension urbaine, la réhabilitation du parc ancien et la remise sur le marché des logements vacants
 - **Produire 1 640 logements neufs à produire à un horizon de 12 ans** soit environ 137 logements neufs en moyenne par an, dans une limite comprise entre 25 et 50% des logements produits en extension urbaine selon le type de polarités.

- **S’inscrire dans une trajectoire d’adaptation au changement climatique en limitant l’artificialisation des sols**
 - Respecter une enveloppe foncière pour l’habitat et le tissu urbain mixte en extension urbaine de 39 ha maximum sur l’ensemble de l’EPCI, pour les douze prochaines années ;
 - Prendre en compte les objectifs de densité nette fixés par le SCoT, selon le type de polarités, afin d’économiser les ressources foncières : pôle relais : (25 logts/ha), pôles de proximité (20 logts/ha), communes rurales (15 logts/ha).

En synthèse, les besoins fonciers réels pour l’habitat et le tissu urbain mixte sont estimés à environ 137 ha dont 39 ha en extension urbaine, correspondant à la production d’environ 1640 logements avec une densité moyenne comprise entre 15 et 25 logt/ha en fonction des polarités. Ce besoin foncier tient compte de l’application d’un coefficient foncier de 50% (20 % dédié aux espaces publics et infrastructures dans les opérations d’aménagement urbain auquel se rajoute un taux de rétention foncière de 30 % correspondant aux très nombreuses emprises foncières localisées en « dent creuse » au sein de la ville de Lezoux et des bourgs).

Afin de s’inscrire dans une trajectoire d’adaptation au changement climatique en limitant l’artificialisation des sols, il convient de noter que la CC EDA a décidé de se fixer des objectifs plus vertueux et ambitieux que le SCoT, en limitant la production de logements en extension urbaine à 50% dans les communes rurales et/ou périurbaines (contre 80% pour le SCoT) et le besoin foncier en extension urbaine à 39 ha (contre 57 ha pour le SCoT) sur une période de 12 ans.

In fine, le projet de règlement graphique du PLUi-H est encore plus vertueux que les objectifs définis dans le PADD puisque le Potentiel foncier urbanisable « *habitat + tissu urbain mixte* » en extension urbaine est limité à moins de 26 ha (contre 39 ha prévu dans le PADD).

(Cf. partie suivante 3.2. « Les choix d’urbanisation retenus dans le projet de PLUi-H » avec notamment sur le bilan du Potentiel Foncier Urbanisable)

3.2. LES CHOIX D'URBANISATION RETENUS DANS LE PROJET DE PLUi-H

NB : Cette partie a été élaborée en lien avec la pièce 1.4.2 « Atlas cartographique du Potentiel Foncier Urbanisable »

3.2.1. Les choix stratégiques retenus dans le règlement graphique

■ La conception du règlement graphique

Pour rappel, le territoire de la Communauté de Communes Entre Dore et Allier est couvert par 13 documents d'urbanisme communaux :

- **10 communes disposent d'un PLU en vigueur** : Bort-l'Étang, Bulhon, Crevant-Laveine, Culhat, Joze, Lezoux, Moissat, Orléat, Peschadoires, Ravel.
- **3 communes disposent d'une Carte Communale en vigueur** : Lempty, Seychalles et Saint-Jean-d'Heurs
- Seule 1 commune (Vinzelles) est soumise au RNU (Règlement National d'Urbanisme).

Hormis pour les communes de Bulhon et de Moissat, les PLU et cartes communales existants sont relativement anciens. Lors de l'élaboration du PLUi-H, les zonages des documents d'urbanisme existants ont dû être « mis à plat » pour les adapter aux évolutions du territoire et pour les mettre en cohérence avec les objectifs du PADD, les orientations du SCOT Livradois-Forez et le nouveau contexte réglementaire.

Commune	Doc Urba En Vigueur	Approbation
BULHON	PLU	14/06/2019
MOISSAT	PLU	03/05/2019
BORT-L'ETANG	PLU	28/11/2013
PESCHADOIRES	PLU	02/07/2012
JOZE	PLU	23/03/2012
RAVEL	PLU	28/05/2010
LEZOUX	PLU	30/07/2008
CULHAT	PLU	22/09/2007
CREVANT-LAVEINE	PLU	31/07/2007
SEYCHALLES	CC	07/01/2005
LEMPTY	CC	05/07/2004
ORLEAT	PLU	09/03/2004
SAINT-JEAN-D'HEURS	CC	22/12/2003
VINZELLES	RNU	

D'un point de vue méthodologique, le règlement graphique du PLUi-H a été établi en s'appuyant sur les principes généraux suivants :

- **La prise en compte des documents d'urbanisme en vigueur ;**
- **L'organisation urbaine du territoire intercommunal :**
 - La prise en compte des enveloppes urbaines existantes afin de renforcer l'urbanisation sur les secteurs bâtis (centralités communales) et d'inciter à la densification. L'enveloppe urbaine existante est définie ici comme l'aire délimitant un ensemble de parcelles déjà bâties ainsi que des emprises publiques qui leur sont attachées (voie communale, chemin carrossable, espace public, coudercs ...)
 - **Les villages de moins de 5 constructions et/ou unités foncières, à l'habitat trop diffus ou à vocation principalement agricole** (périmètres de réciprocité omniprésents) n'ont pas été inclus dans les périmètres constructibles (U). Ils sont majoritairement classés en zones agricoles (A) dans laquelle la réfection ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que de l'édification d'annexes sont autorisées.

- **La suppression du « pastillage » Nh ou Ah** (ou des micro-zones constructibles en Cartes Communales) pour les communes déjà dotées de document d'urbanisme, en cohérence avec les lois « LAAAF » et « ALUR » de 2014.
- **La prise en compte des éléments remarquables et/ou identitaires du territoire** : la trame verte et bleue, les enveloppes de présomption de zones humides, mais aussi la silhouette générale des espaces bâtis, les contraintes topographiques, les paysages...
- **La présence d'infrastructures** : voirie, réseaux secs, réseaux humides... (notamment en recherchant à optimiser les secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif dans les bourgs et les villages le cas échéant).
- **La présence de l'activité agricole et notamment de bâtiments d'élevage au sein du tissu villageois.**
- **La présence de risques naturels connus (PPR ou atlas des aléas),**
- **L'existence d'opportunités foncières à vocation d'habitat facilement mobilisables** et présentant le moins d'impact sur l'environnement et les paysages.

■ Les principaux choix stratégiques effectués

La communauté de communes Entre Dore et Allier a construit le règlement graphique de son PLUi-H de manière à **traduire spatialement les orientations stratégiques du PADD et répondre aux besoins** qui en découlent. La mise en œuvre de cette vision communautaire oblige à des choix stratégiques forts lorsqu'il s'agit notamment de tracer les limites des zones. Au terme de ce travail d'appropriation, de maturation des idées des élus et de prise en compte des avis et remarques des partenaires et citoyens, **le plan de zonage du PLUi-H d'Entre Dore et Allier se démarque par des caractéristiques notables** :

— Un développement urbain dirigé en priorité vers la densification des espaces urbains existants

Les enveloppes urbaines délimitant les espaces actuellement urbanisés du territoire comprennent aujourd'hui des surfaces libres très importantes. Ce **potentiel de densification a été recensé à 220 ha** durant la phase diagnostic, **en s'appuyant notamment sur l'étude d'intensité urbaine produite par la DDT 63 en 2021** qui qualifie chaque terrain de « dent creuse » ou d'extension urbaine. Cette capacité de densification est donc à même de répondre en grande partie aux besoins de la collectivité pour son développement. Ainsi **la construction du zonage s'est faite en priorité en recherchant au maximum la mobilisation de ces terrains en densification et par conséquent la réduction des extensions urbaines sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers.**

La densification des taches urbaines existantes par comblement de « dents creuses » présente également l'avantage de structurer une morphologie urbaine parfois peu définie (Lezoux par exemple), et de rendre la ville et les villages plus lisibles, plus efficaces et donc plus fédérateurs pour ses usagers. Ce fut également le but recherché par les élus d'Entre Dore et Allier lors de la construction des outils règlementaires du PLUi-H (plan de zonage, OAP...).

Pour le développement de l'habitat à l'échelle de la communauté de communes, c'est ainsi **85% de la production de logements neufs qui se fera en densification du tissu urbain existant. Cette politique d'optimisation foncière menée par les élus d'Entre Dore et Allier lors de l'établissement du zonage, s'avère finalement nettement plus vertueuse que les prescriptions en la matière imposées par le SCOT Livradois-Forez (41% minimum en densification), et même que les objectifs adoptés au préalable dans le PADD du PLUi-H (50% à 75 % en densification selon le type de polarité).**

En pratique, le principe de densification urbaine est plus facilement applicable dans les plus grandes polarités du territoire où l'on retrouve notamment des tissus urbains périphériques peu denses (faubourgs ou premières extensions pavillonnaires...)

Les bourgs et villages plus ruraux présentent des tissus urbains plus hétérogènes. Ils sont parfois limités à un noyau urbain ancien déjà dense, ou à l'inverse constitués d'un habitat très dispersé, peu organisé, où les limites urbaines sont peu lisibles. Dans ces communes plus rurales, les aspirations principales restent orienter vers l'habitat en maison individuelle avec terrain. La production de programmes de logements denses et groupés au sein d'interstices réduits doit alors rester mesuré ou tout au moins adapté aux contraintes techniques de chaque secteur. La production des logements nécessaires au développement équilibré de la commune n'est pas toujours possible en densification.

Au terme de cet effort de densification urbaine, il faut noter que **pour la commune de Lezoux, principale polarité du territoire, la totalité du développement résidentiel s'inscrit au sein de l'enveloppe urbaine de la ville** (0% d'extension urbaine).

Pour les autres communes, quelques extensions urbaines restent nécessaires pour la mise en œuvre de leur développement urbain communal, en particulier pour les communes rurales et/ou périurbaines. Cependant le principe d'optimisation foncière a abouti principalement à un **développement résidentiel futur en densification (habitat + tissu urbain mixte) : 90% au sein des enveloppes urbaines des pôles relais d'Orléat et de Peschadoires, et 75% pour les communes rurales/périurbaines**. Le résultat est ainsi largement supérieur aux objectifs initiaux.

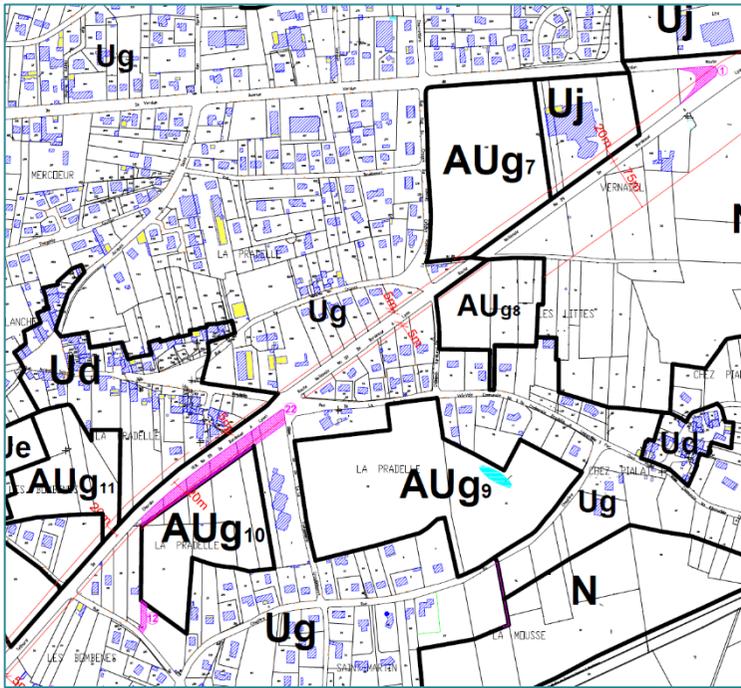
– Une large suppression des extensions urbaines des documents d'urbanisme en vigueur

L'orientation du développement urbain dans les dents creuses a permis de réduire fortement les extensions urbaines prévues dans les documents d'urbanisme communaux. Ainsi un **nombre important de grandes zones AU**, génératrices d'étalement urbain, **ont été déclassées en zones agricoles ou naturelles**.

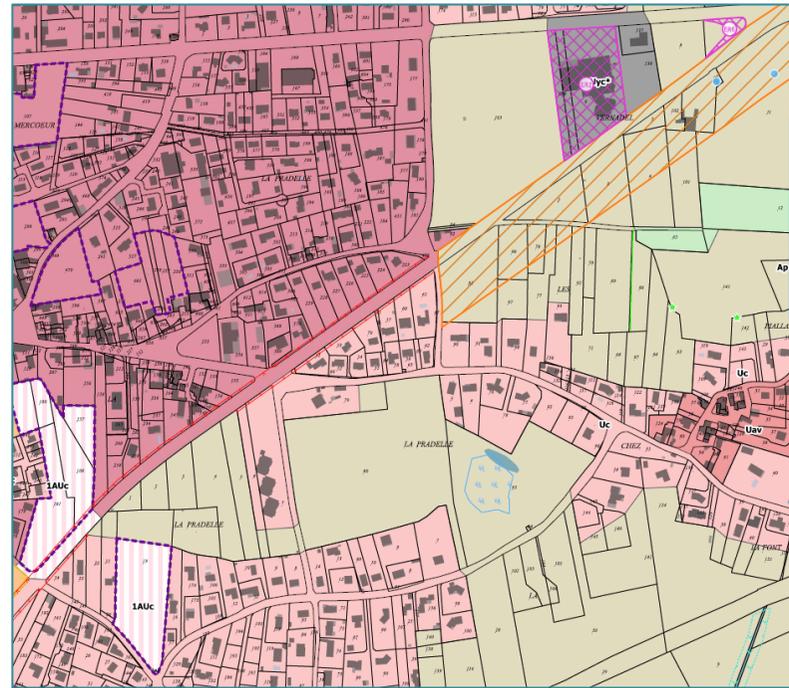
Ce déclassement rendu obligatoire par le contexte législatif, **permet de réduire nettement la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)**. Les extensions urbaines représentant presque systématiquement une consommation d'ENAF.

Pour le développement de l'habitat, **le projet de plan de zonage du PLUi-H ne compte que 11,6 ha de zones à urbaniser (AU) en extensions urbaines en comparaison à un total de 101,2 ha classés de la même manière dans les PLU communaux**, en particulier sur les pôles de Lezoux et Orléat (cf extraits de plan ci-dessous).

A cela s'ajoute le déclassement de 104,4 ha en zones agricoles et naturelles sur les marges des enveloppes urbaines que les PLU et Cartes communales classaient en zones U à vocation d'habitat. Les nouvelles limites des zones U sont tracées au plus près de l'urbanisation existante, souvent à une échelle infra-parcellaire, et s'attellent à contenir cette urbanisation diffuse en extension.

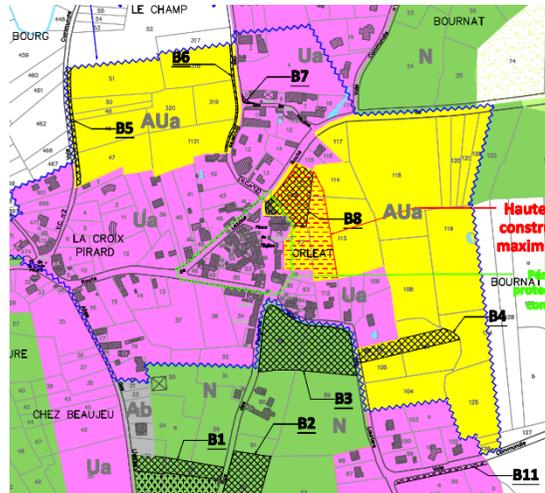


Lezoux - Extrait du règlement graphique - PLU en vigueur

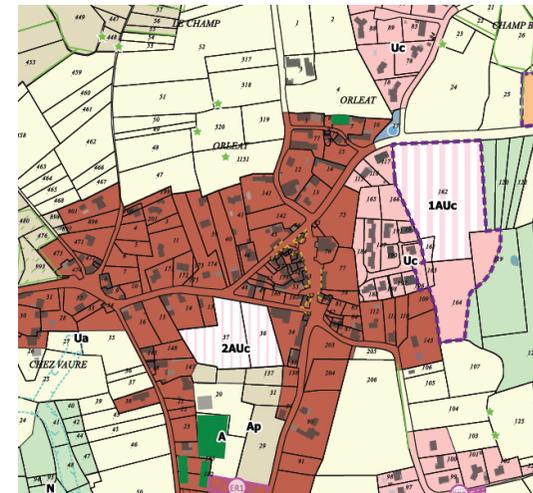


Lezoux - Extrait du règlement graphique – projet de PLUi-H
 (Suppression des zones AUg7, 8, 9 et 10)

Orléat - Extrait du
 règlement graphique - PLU
 en vigueur



Hauter
 construi
 maximum



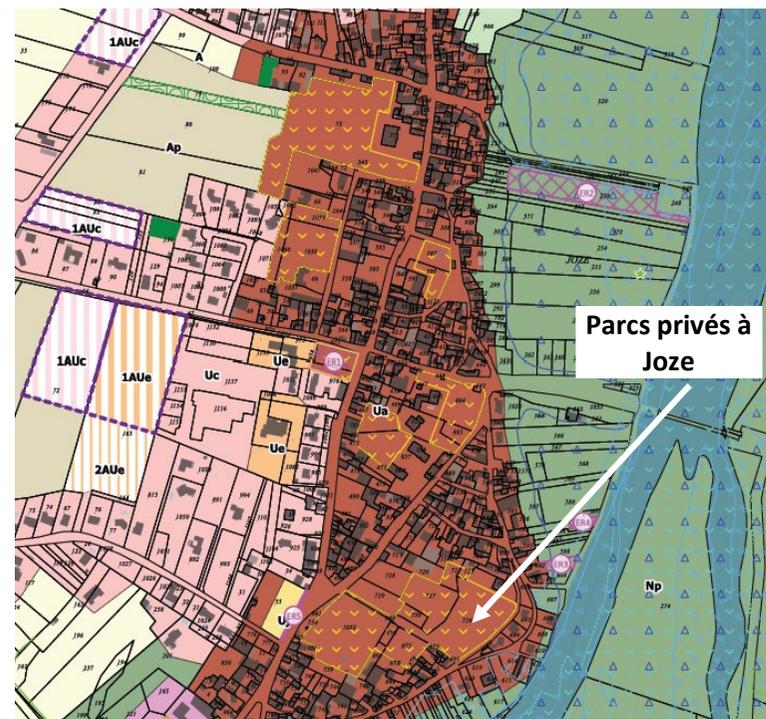
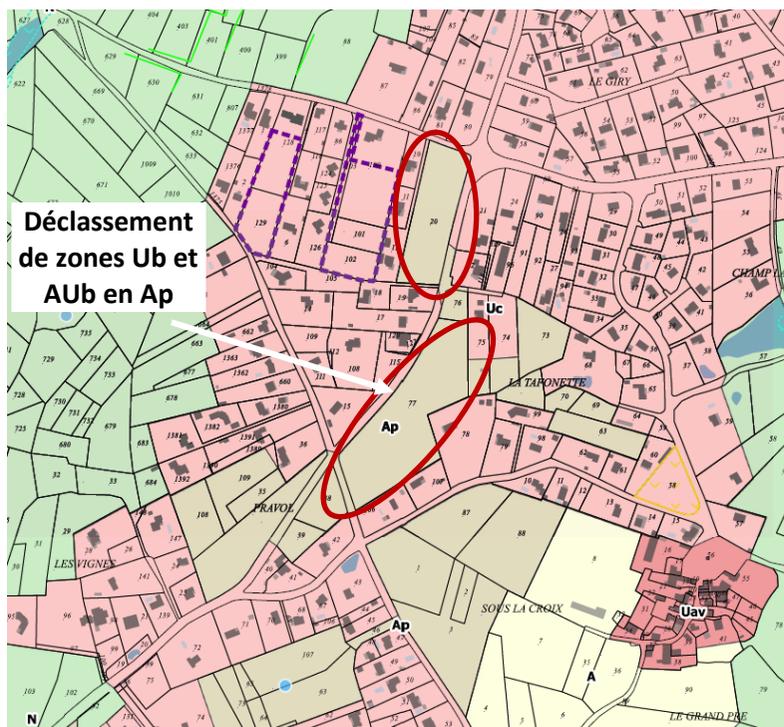
Orléat - Extrait du
 règlement graphique –
 projet de PLUi-H
 (suppression et/ou
 réduction de zones AUa)

— Le maintien d’îlots de respiration choisis au sein d’un tissu urbain dense

La logique de densification urbaine vise notamment à consolider les limites urbaines et à structurer l’organisation des fonctions urbaines à l’intérieur des polarités. Pour autant, elle ne doit pas aboutir à des entités urbaines totalement artificialisées, aseptisées voire oppressantes, qui repousseraient à terme les habitants vers d’autres espaces plus naturels et accueillants. C’est à quoi se sont attachés les élus d’Entre Dore et Allier en **sélectionnant les secteurs d’intérêt paysager, patrimonial ou écologique à préserver au sein des ensembles bâtis.**

Ainsi, le projet de zonage délimite ponctuellement des emprises non urbanisables (classées en zones naturelles ou agricoles) au sein du tissu urbain, là où une production dense de logements dénaturerait démesurément le secteur et entraînerait des problématiques en termes d’accessibilité (cf extraits de plan ci-dessous). **Une sur-trame sur le plan de zonage vient également délimiter les parcs privés et les espaces publics d’intérêt paysager et patrimonial qui participe à la mise en scène et à l’identité de chaque bourgs et villages (exemple des parcs privés remarquables à Joze, jardins publics...).** A noter aussi que des petites zones Uj règlementent ponctuellement le maintien des jardins partagés et potagers.

Ces secteurs préservés grâce à ces outils règlementaires concourent à l’attractivité et la désirabilité du territoire, au maintien de la nature en ville et de coulées vertes, au maintien d’îlots de fraîcheur et des atouts paysagers du territoire...



Extrait du règlement graphique d’Orléat et de Joze

Dans cette optique, les règlements graphique et écrit sont accompagnés par **des OAP sectorielles** qui définissent au cas par cas, pour chaque site concerné, les principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques ; ainsi que par **deux OAP thématiques** qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire intercommunal :

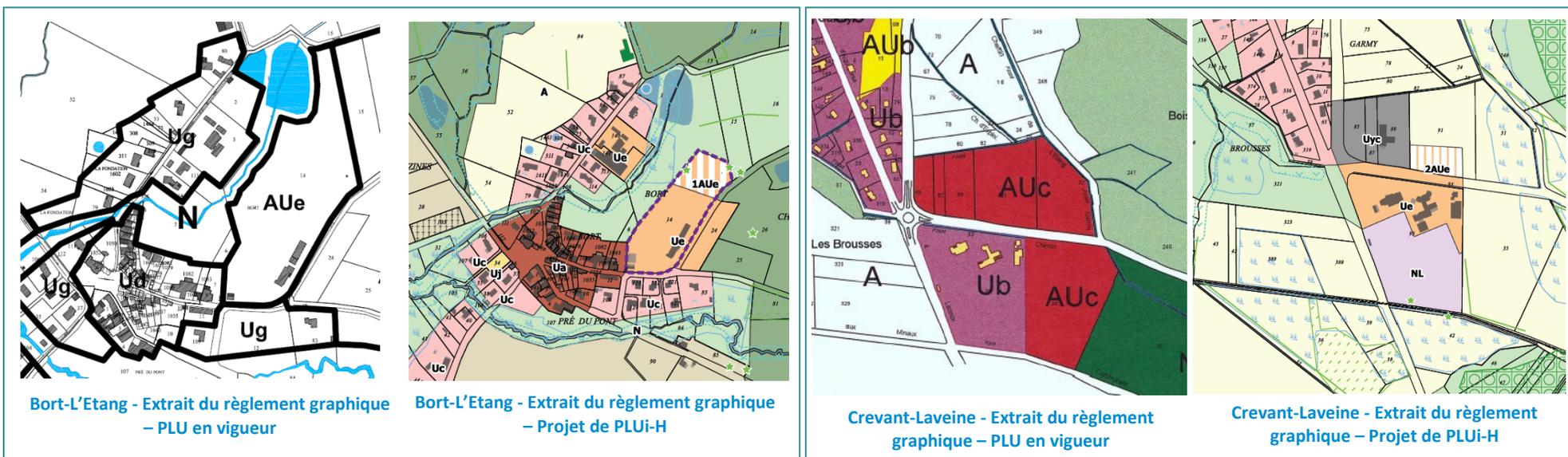
- L'OAP thématique « trame verte et bleue » permet d'encadrer les futurs aménagements dans l'optique de maintenir la nature en ville et de conserver les continuités écologiques au sein des espaces urbains.
- L'OAP thématique habitat « *forme urbaine et bioclimatisme* » se présente comme un référentiel pour les porteurs de projets. Elle propose diverses solutions d'habitat dense, garantissant néanmoins une intimité aux habitants et un logement attrayant et bioclimatique.

— Un foncier réservé aux équipements publics calibré au regard du développement résidentiel futur

Le PLUi-H se doit d'anticiper les besoins en foncier nécessaires au renouvellement et à la construction des équipements publics destinés à rendre les services attendus par la population. Le plan de zonage comprend donc des zones Ue, 1AUe et 2AUe délimitant les équipements existants ou fléchant les sites stratégiques pour leur développement. Ces zones sont également destinées aux hébergements tels que les résidences séniors, EPHAD...

Dans la logique de limiter les extensions urbaines, **le foncier destiné à accueillir les nouveaux équipements publics reste limité avec 11 ha en extension urbaine** dans le projet de zonage du PLUi-H, dont environ une moitié non urbanisable pour l'heure car fléchée à moyen/long terme (5 ha classés en 2AUe).

A titre de comparaison, c'est 34,8 ha en extension urbaine qui étaient prévues dans les documents d'urbanisme communaux pour le développement des équipements publics. Ces zones d'extension ont donc été supprimées ou fortement réduites (*exemples à Crevant-Laveine, Bort-l'Étang...*)



– Un développement économique concentré sur le Parc d'Activités Intercommunal (PAI) Entre Dore et Allier

Le SCOT Livradois-forez classe le Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier au niveau 1 dans sa hiérarchie des espaces d'activités économiques.

Le Parc fait, en effet, partie intégrante du « territoire d'industrie » Lezoux – Thiers – Ambert – Montbrison, il est également labellisé parmi les « Parcs d'Activités Industrielles Régionaux » et représente ainsi le **moteur de la politique économique intercommunale**. Il est le support du développement de l'emploi local, contribue à renforcer les liens de proximité des habitants au territoire, et permet notamment de réduire les effets des déplacements domicile-travail...

Le Parc Entre Dore et Allier est donc une **réalisation emblématique de la politique intercommunale et un pilier dans le PADD du PLUi-H**. C'est pourquoi les élus ont choisi de **poursuivre son développement et d'y concentrer l'essentiel des surfaces dédiées au développement des activités**.

Ainsi la majorité du foncier ouvert à l'urbanisation pour l'accueil d'activités économiques se concentre en extension à l'Est du Parc existant, à cheval sur les communes de Lezoux et d'Orléat. Le secteur d'extension représente au total une **superficie de 32 ha, dont l'aménagement sera échelonné dans le temps** (zones 1AUya et 2AUya). Ces emprises sont conséquentes mais permettent d'offrir des possibilités d'**installation d'entreprises structurantes sur des grands lots, à proximité des infrastructures de transports et des pôles urbains**, et à un coût d'acquisition du foncier attractif.

Le Parc d'Activités Intercommunal (PAI) se situe en effet à moins d'un kilomètre de la sortie n°28 de l'A89 et ainsi à 20 minutes de l'agglomération clermontoise vers l'Ouest, et à 10 minutes du pôle de Thiers, ou à 1h30 de la métropole lyonnaise vers l'Est.

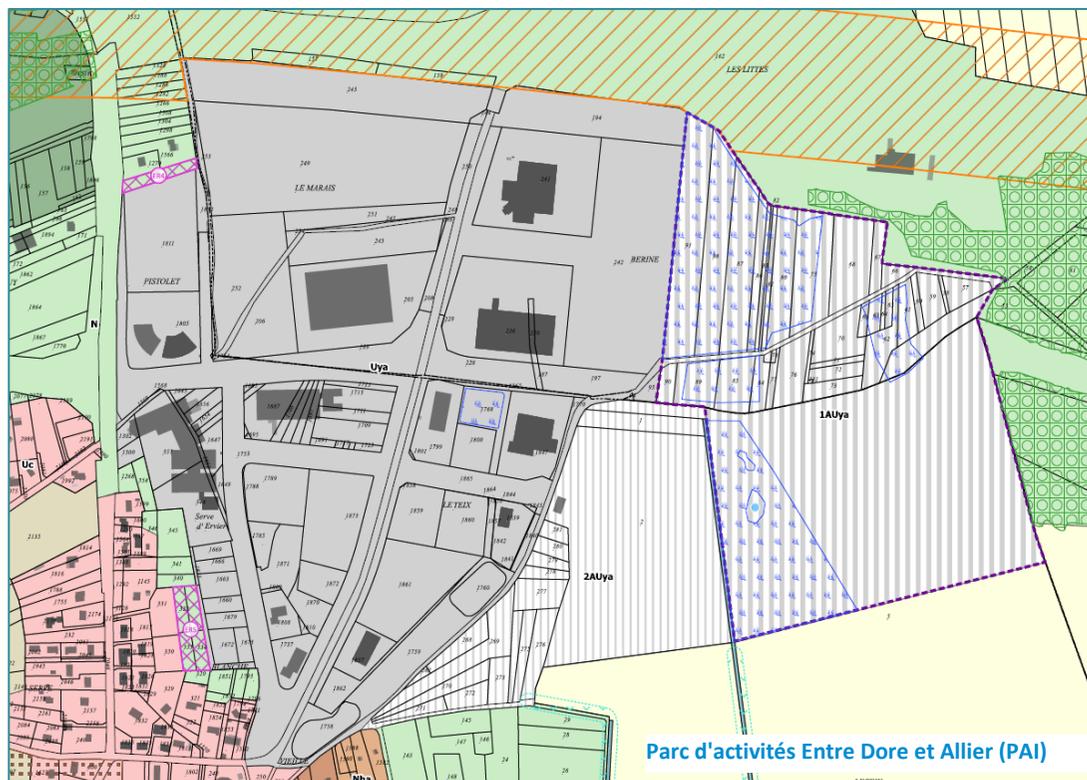
La **démarche environnementale PALME** est également le fil conducteur de l'aménagement du PAI. La collectivité fait le choix de conserver au sein de son pôle économique et industriel, des larges surfaces boisées et non artificialisées afin d'intégrer les entreprises dans un cadre naturel et paysager de qualité, tout en veillant à la préservation des écosystèmes et des continuités écologiques.

– Une spécialisation des zones d'activités économiques

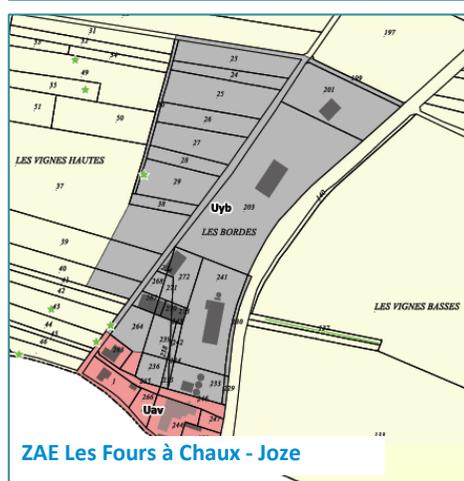
Dans une moindre mesure le développement économique est dirigé en extension des autres zones d'activités intercommunales et en particulier sur la **ZI les Hautes à Lezoux**. En priorisant cette zone, la communauté de communes s'offre notamment la possibilité de valoriser les infrastructures ferroviaires à proximité (gare de Lezoux) comme préconisé par le SCOT Livradois-Forez.

Malgré une concentration globale des surfaces dédiées à l'accueil d'entreprises sur le PAI et la ZI les hautes, **des possibilités d'implantation d'activités sont conservées dans les zones et espaces d'activités existants dans plusieurs communes afin de soutenir notamment l'artisanat et le commerce de proximité** (Joze, Culhat, Peschadoires...). La collectivité a recherché le juste dimensionnement de ces zones au regard de leur rayonnement, et une complémentarité entre les différents sites.

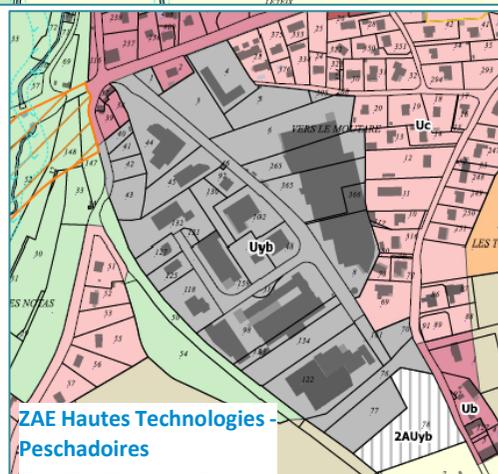
[cf Illustrations graphiques des ZAE ci-dessous]



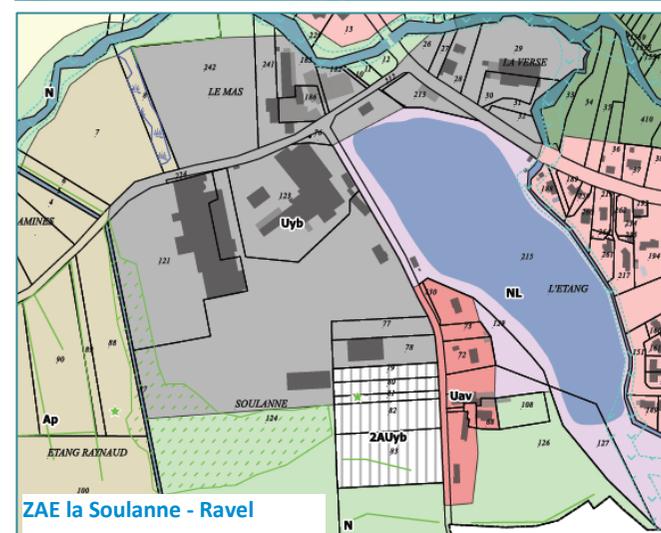
Parc d'activités Entre Dore et Allier (PAI)



ZAE Les Four à Chaux - Jozé



ZAE Hautes Technologies -
Peschadoires



ZAE la Soulanne - Ravel

Le plan de zonage comprend ainsi plusieurs types de zones à vocation économique (les zones Uy et AUy), chacune est indiquée selon sa ou ses vocation(s) principale(s) (industrielle, artisanale, commerciale, entrepôt...) et dispose donc d'un règlement écrit spécifique. Ainsi le zonage tend à spécialiser chaque zone ou espace d'activités afin de **développer une complémentarité à l'échelle de la communauté de communes**, plutôt qu'une concurrence entre chaque zone.

Le Parc d'activités Intercommunal Entre Dore et Allier de par son importance stratégique fait l'objet d'une zone d'activité spécifique avec sa propre réglementation (zones Uya, 1AUya, 2AUya).

Enfin, en lien avec le PADD, la communauté de communes s'est attachée à construire un règlement écrit et graphique permettant de **traiter et prévenir toutes les friches industrielles du territoire**. Par exemple, la reconversion du site de la friche Fusium en entrée de ville de Lezoux est régie par une zone spécifique notée Uyc*.

— Des zonages A et N (Agricoles et Naturels) pour respecter les grands équilibres du territoire

Les espaces non urbanisés qui représentent plus de 92% de la superficie du territoire (cf. synthèse des zones ci-après) sont répartis selon **4 grands types de zones** en fonction de leurs principales caractéristiques : les zones naturelle (N) et naturelle protégée (Np), les zones agricole (A) et agricole protégée (Ap). Voici les principaux critères qui ont guidé la construction des zones agricoles et naturelles :

- Ont été classés en **Np, zone à caractère naturel ou forestier, excluant presque toute construction nouvelle** :
 - Les réservoirs de biodiversité majeurs (Natura 2000, ZNIEFF de type I, ENS) ;
 - A proximité des zones urbaines, les éléments de Trame Verte Urbaine identifiés avec la connaissance des élus, et les corridors écologiques contraints.
- Ont été zonés en **Ap, zone à caractère agricole, excluant presque toute construction nouvelle** :
 - Les réservoirs agro-pastoraux (majoritairement dans la partie Est de la communauté de communes correspondant aux contreforts du Livradois-Forez). Leurs contours ont néanmoins été retravaillés afin de ne pas contraindre le développement des exploitations agricoles, en s'appuyant sur le diagnostic agricole réalisé au préalable par la Chambre d'Agriculture et la SAFER. Le bâti rural isolé a également été prioritairement classé en zone A plutôt qu'en Ap.
 - Les espaces ouverts sur la plaine de la Limagne présentant une sensibilité paysagère forte (partie Ouest de la communauté de communes) où toute construction est immédiatement visible. Les installations agrivoltaïques y seront notamment interdites.
 - Les terrains à usage agricole situés en zones inondables.
- Ont été zonés en **N, zone à caractère naturel ou forestier, autorisant seulement les constructions dédiées à l'exploitation forestière** :
 - Les réservoirs de biodiversité et boisements locaux,
 - Les autres terrains non utilisés pour l'agriculture (mares, zones humides, friches, terrains en pente...).
- Ont été zonés en **A, zone à caractère agricole, autorisant seulement les constructions dédiées à l'agriculture** :
 - Tous les sites des exploitations agricoles et les projets de constructions de bâtiments agricoles ;

- Les terrains à usage agricole (parcelles déclarées ou non à la PAC) ne nécessitant pas de protection particulière. Les couches d'occupation du sol produite par la DDT63 et le Registre Parcellaire Graphique ont notamment été utilisés pour cela.

Enfin, il faut souligner que **des prescriptions particulières se superposent quand cela est nécessaire au plan de zonage**. Elles permettent notamment de repérer et protéger les éléments remarquables du territoire :

- Protection des arbres isolés, haies et bosquets d'intérêt patrimonial et écologique,
- Report sur le plan des Espaces Boisés Classés,
- Préservation des zones humides et des mares,
- Mise en évidence des cours d'eau et de leurs ripisylves à préserver,
- Matérialisation des zones inondables non constructibles,
- Mais également identification de 17 bâtiments en zones agricoles et naturelles susceptibles de changer de destination,
- Protection de plusieurs châteaux du territoire par une prescription architecturale spécifique...

– Des sites spécifiques pour intégrer les composantes de loisirs et touristiques, l'habitat informel et les énergies renouvelables

Le zonage du PLUi-H se doit de **prévoir les besoins spécifiques en foncier qui** par définition, **ne peuvent pas être assurés dans les espaces urbanisés**. Il s'agit notamment d'intégrer dans le développement intercommunal toutes les composantes du territoire et notamment :

- Les initiatives privées en matière de développement **d'hébergements touristiques** (logements insolites, tourisme de nature...) qui sont soutenues par la délimitation de secteurs de taille et de capacité limités intitulés **Nt (STECAL)**. Les domaines isolés recevant du public pour le tourisme, **l'hébergement ou la restauration** (château de Codignat, domaine de la Sérिता...) et présentant également une valeur architecturale certaine sont eux encadrés par la zone **Ut, du fait d'une emprise foncière bâtie importante**.

Dans manière générale, le PADD a mis en exergue la volonté des élus de soutenir les activités et hébergements touristiques qui restent trop marginaux sur le territoire. Le plan de zonage traduit cette orientation.

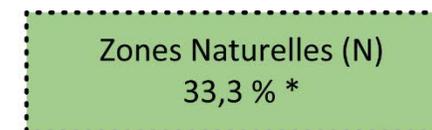
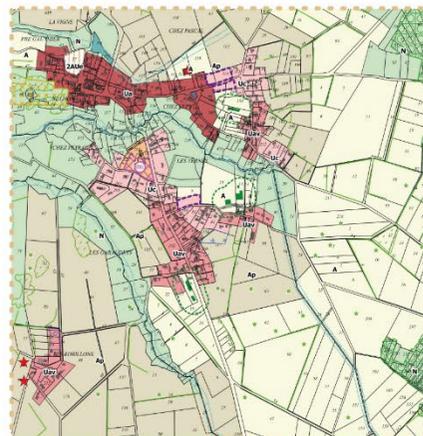
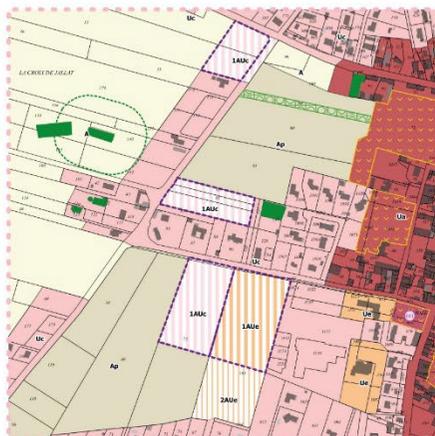
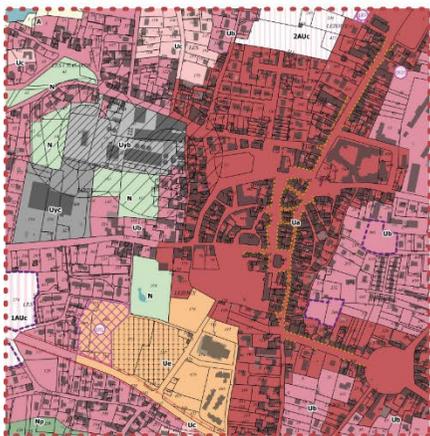
- Les **activités de loisirs** existantes isolées en zones naturelles (accrobranche, circuit de kart, aérodrome...). Des zones **NL** spécifiques sont délimitées pour permettre leur pérennisation et leur développement de façon raisonnée.
- Les **implantations informelles des gens du voyage** ont été régularisées (secteurs **Nhb**), dans les cas où elles sont compatibles avec leur environnement, desservies par les réseaux, et ne présentent pas de risque pour leurs occupants. A noter que le secteur Nha délimite l'aire d'accueil de Lezoux.
- Les secteurs existants ou en cours de déploiement, dédiés à la **production d'énergie par panneaux photovoltaïques** ont été délimités par des secteurs **Npv**. Il faut noter qu'en l'absence de projets formalisés et autorisés, il n'a pas été délimité de nouveaux secteurs dédiés à l'accélération des énergies renouvelables. Si de tels projets émergent sur le territoire, le plan de zonage du PLUi-H devra faire l'objet d'une évolution soit via une procédure de mise en compatibilité (ou « déclaration de projet »), soit une modification simplifiée si le site est retenu au titre des ZAER (zones d'accélération des énergies renouvelables).

■ Synthèse des zones du PLUi-H

Conformément au Code de l'Urbanisme (articles R151-17 à R151-26), le règlement graphique définit les zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, elles-mêmes découpées en sous-zones répondant aux différentes caractéristiques du territoire intercommunal et tenant compte de leurs spécificités.

La répartition des zones du projet de PLUi-H de la Communauté de Communes Entre Dore et Allier fait apparaître que **92,3% (21 237 ha) de la superficie de l'intercommunalité est classée en zones agricoles et naturelles**. Plus précisément :

- 13 576 ha (59%) sont classés en zones agricoles ;
- 7 660 ha (33,3%) sont classés en zones naturelles.
- Les zones urbaines (U), quant à elles, ne représentent que 7,3% de la superficie intercommunale (soit 1 682 ha),
- et les zones à urbaniser (zones AU) représentent 0,35% (81,6 ha) du territoire communautaire.



* Pourcentage des zones au regard de la superficie totale du territoire

— Tableau de synthèse des zones urbaines du PLUi-H d'Entre Dore et Allier :

Vocation dominante		Type de zones du PLUi-H		Surface (ha)	%	
Zones urbaines (U)	Habitat	Ua	Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux centres-bourgs historiques	197,4	0,9%	
		Ub	Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes	172,2	0,7%	
		Uc	Zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages	801,4	3,5%	
		Uav	Zone urbaine à dominante de bâti traditionnel correspondant aux bourgs et aux villages	301,7	1,3%	
		Uj	Zone de jardins ou d'espaces libres contiguës aux secteurs urbanisés	0,9	0,0%	
	Equipements tourisme	Ue	Zone urbaine accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif	51,0	0,2%	
		Ut	Zone urbaine à vocation d'activités touristiques et de loisirs	3,9	0,0%	
	Activités économiques	Uya	Secteur de la zone urbaine Uy correspondant au Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier	50,8	0,2%	
		Uyb	Secteur de la zone urbaine Uy à vocation d'activités artisanales et industrielles	91,9	0,4%	
		Uyc	Secteur de la zone urbaine Uy à vocation d'activités commerciales et de services	7,6	0,0%	
		Uyc*	Sous-secteur de la zone urbaine Uy destiné à être reconverti pour accueillir des activités de services, d'hôtellerie ou de restauration	1,9	0,0%	
		Uyd	Secteur de la zone urbaine Uy à vocation de dépôt d'explosifs	0,4	0,0%	
	Sous-total zones urbaines				1 682,4	7,3%

– Tableau de synthèse des zones à urbaniser du PLUi-H d’Entre Dore et Allier :

Vocation dominante		Type de zones du PLUi-H		Surface (ha)	%	
Zones à urbaniser (AU)	Habitat	1AUc	Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l’habitat	25,1	0,1%	
		2AUc	Zone à urbaniser à long terme pour accueillir de l’habitat	7,1	0,0%	
	Equipements tourisme	1AUe	Zone à urbaniser à court terme pour accueillir des équipements publics ou d’intérêt collectif	2,5	0,0%	
		2AUe	Zone à urbaniser à long terme pour accueillir des équipements publics ou d’intérêt collectif	6,6	0,0%	
	Activités économiques	1AUya	Zone à urbaniser à court terme du Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier	22,5	0,1%	
		1AUyb	Zone à urbaniser à court terme pour accueillir des activités artisanales et industrielles	5,1	0,0%	
		2AUya	Zone à urbaniser à long terme du Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier	10,1	0,0%	
		2AUyb	Zone à urbaniser à long terme pour accueillir des activités artisanales et industrielles	2,5	0,0%	
	Sous-total zones à urbaniser				81,6	0,4%

– Tableau de synthèse des zones agricoles du PLUi-H d’Entre Dore et Allier :

Vocation dominante		Type de zones du PLUi-H		Surface (ha)	%
Zones Agricoles (A)	A	Zone agricole		7494,6	32,6%
	Ap	Secteur de la zone agricole à protéger pour des enjeux particuliers		6083,1	26,4%
	Sous-total zones agricoles				13576,4

– Tableau de synthèse des zones naturelles et forestières du PLUi-H d'Entre Dore et Allier :

Vocation dominante	Type de zones du PLUi-H		Surface (ha)	%
Zones naturelles et forestières (N)	N	Zone naturelle et forestière	2990,0	13,0%
	Nha	Secteur de la zone naturelle dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage	0,6	0,0%
	Nhb	Secteur de la zone naturelle à vocation d'accueil des gens du voyage	3,6	0,0%
	NL	Secteur de la zone naturelle à vocation d'activités de loisirs	32,1	0,1%
	Nt	Secteur de la zone naturelle à vocation d'activités et d'hébergements touristiques	3,0	0,0%
	Npv	Secteur de la zone naturelle dédié à l'implantation de centrales photovoltaïque au sol	61,6	0,3%
	Np	Zone naturelle et forestière protégée correspondant aux espaces remarquables	4569,4	19,9%
	Sous-total zones naturelles et forestières		7660,2	33,3%

3.2.2. Bilan du potentiel foncier urbanisable (PFU)



POINT METHODOLOGIQUE

Il est précisé que le Potentiel Foncier Urbanisable (PFU) comprend :

- **Le Potentiel Foncier Urbanisable en densification des espaces bâtis**

Ce potentiel en densification comprend l'ensemble des « **dents creuses** », et notamment les terrains non-bâties au sein de l'enveloppe urbaine, optimisables correspondants à des terrains qui peuvent être divisés pour accueillir des constructions supplémentaires, ou mutables pour des projets de renouvellement urbain, dès lors que la configuration des lieux le permet. Pour rappel, il a été identifié en s'appuyant notamment sur l'étude d'intensité urbaine produite par la DDT 63 en 2021.

Ce potentiel foncier en densification est mobilisé pour l'essentiel par son classement en zone urbaine du PLUi-H.

- **Le Potentiel Foncier Urbanisable en extension des espaces bâtis**

Ce potentiel **en extension** comprend les parcelles non-bâties localisées en limite des espaces bâtis ou dans leur prolongement. Ce potentiel comprend également les nouveaux secteurs de développement de l'urbanisation, le cas échéant, en discontinuité de l'enveloppe urbaine.

Ce potentiel en extension est mobilisé, selon les cas, par un classement en zone urbaine ou en zone à urbaniser du PLUi-H.

Pour rappel, il a été tenu compte pour apprécier la situation, des terrains faisant déjà l'objet de permis de construire délivrés avant le 31/12/2023 ou en cours d'aménagement (« **coups partis** »).

L'atlas cartographique par commune (cf. pièce 1.4.2 du Rapport de Présentation) présente le potentiel foncier urbanisable du projet de PLUi-H, à la fois en extension et en densification des espaces bâtis. Il s'appuie notamment sur l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, réalisée sur le fondement de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme (cf. pièce 1.1 du Rapport de présentation), qui a permis notamment d'identifier les dents creuses à potentiel urbanisable au sein de l'enveloppe urbaine.

■ Approche globale du Potentiel Foncier Urbanisable (PFU) – cf tableau ci-dessous

Le projet de plan de zonage de PLUi-H de la Communauté de Communes Entre Dore et Allier prévoit à court/moyen terme un **Potentiel Foncier Urbanisable (PFU) total de 240 ha** dont 157,4 ha en densification (65%), et 82,9 ha en extension urbaine (35%) :

- **En matière d’habitat, le PFU représente 174,8 ha**, dont 149 ha en densification (85%) **et seulement 25,8 ha extension urbaine (15%)**.
- **En matière d’activités économiques, il représente 54,3 ha** dont 44,9 ha en extension urbaine. Ce potentiel correspondant en premier lieu au développement du Parc d’Activités Intercommunal Entre Dore et Allier d’intérêt régional (32,6 ha).
- **Pour le développement des équipements publics, le PFU représente 13,3 ha** dont 11 ha en extension urbaine (soit 83%), en grande partie sous forme de réserves foncières à long terme (5,7 ha en 2AUe).
- **Enfin, en matière de loisirs et d’activités touristiques, le Potentiel Foncier Urbanisable se limite à 1,6 ha** dont 1,2 ha en extension urbaine.

■ Focus sur le potentiel foncier urbanisable à vocation d’habitat

Globalement, le PLUi-H prévoit un **potentiel foncier total de 174,8 ha à vocation d’habitat et tissu urbain mixte** (zones U, 1AU et 2AU incluses), **mobilisables à court, moyen et long terme**, réparti en :

- **149 ha en densification des espaces déjà urbanisés** ; ce potentiel important correspond aux nombreuses dents creuses mobilisables au sein des enveloppes urbaines existantes, sur l’ensemble des 14 communes.

Tableau de synthèse du potentiel foncier constructible à vocation d'habitat par polarité									
Type de polarités	Type de zone	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)			Enveloppe foncière plafond théorique				Objectifs de densité (logt/ha)
		Total	Dent Creuse	Extension	Densification	Extension	Coef 50% (voirie+espaces verts)	Total	
Pôle relais (Lezoux)	Ua	1,0	1,0		15	5	10	30	25 Logt /ha (400 m ² par logt)
	Ub	15,9	15,9						
	Uc	20,3	20,3						
	Uav	2,5	2,5						
	1AUc	6,8	6,8						
	2AUc	5,2	5,2						
Total Pôle relais		51,8	51,8	0,0					
Pôles de proximité	Ua	3,0	3,0	0,0	9	5	7	20	20 logts/ha (500 m ² par logt)
	Ub	1,3	1,0	0,3					
	Uc	24,2	22,8	1,4					
	Uav	2,9	2,8	0,1					
	1AUc	3,7	2,0	1,8					
	2AUc	1,0	1,0	0,0					
Total Pôles de proximité		36,2	32,6	3,6					
Communes rurales	Ua	7,0	6,3	0,8	29	29	29	87	15 Logt/ha (600 à 700 m ² par logt)
	Ub	0,0	0,0	0,1					
	Uc	51,9	44,0	7,9					
	Uav	15,7	12,1	3,6					
	1AUc	11,9	2,0	9,9					
	2AUc	0,3	0,3	0,0					
Total Communes rurales		86,9	64,7	22,3					
Total du PLUi-H		174,8	149,0	25,8	53	39	46	137	

- **25,8 ha en extension de l’enveloppe urbaine** ; ce potentiel en extension urbaine sur l’ensemble des 14 communes, est compatible avec les besoins fonciers en matière d’habitat définis par le PADD (39 ha en extension) et le SCOT (à l’origine à 57 ha en extension sur une période de 12 ans)

Si le projet de PLUi-H prévoit un PFU supérieur aux objectifs théoriques définis dans le cadre de l’élaboration du PADD (174,8 contre 137 ha, en lien avec un volume de « dents creuses » exceptionnel), il respecte toutefois largement les objectifs du SCOT et les besoins fonciers en extension urbaine définis par le PADD. Le projet de PLUi-H respecte également les équilibres entre polarités (pôle relais, pôles de proximité et communes rurales).

La plus grande proportion des 174,8 ha de potentiel constructible à vocation d’habitation, se retrouve en **densification de la zone Uc (87,2 ha** soit 50% du PFU total à vocation d’habitat). Témoin du caractère périurbain du territoire, la zone Uc est la zone d’habitat la plus étendue (800 ha), elle correspond aux périphéries résidentielles généralement sous forme de lotissements et d’habitat pavillonnaire. Le PLUi-H vient en priorité combler les dents creuses au sein de ce tissu urbain.

A l’inverse, **les zones d’urbanisation future, à moyen et long terme (zones à urbaniser 1AUc et 2AUc) représentent un potentiel foncier urbanisable limité à 28,9 ha dont 16,3 ha s’inscrit en densification des enveloppes urbaines existantes.**

- 22,4 ha du PFU à vocation d’habitat se situe en zone 1AUc.
- 6,5 ha du PFU à vocation d’habitat se situe en zone 2AUc (réserve foncière long terme).

Le projet de PLUi-H permet de répondre aux besoins en production de logements tout en renforçant la cohérence de la morphologie urbaine des villages.

— **Mise en regard du PFU du projet de PLUi-H avec celui des documents d’urbanisme communaux en vigueur² :**

A l’échelle de l’ensemble de la communauté de communes, le projet de zonage du PLUi-H a permis de réduire de façon considérable le potentiel foncier urbanisable à vocation d’habitat par rapport au potentiel de surfaces constructibles contenu dans les documents d’urbanisme communaux en vigueur :

- Une **réduction de 257,7 ha du PFU à vocation d’habitat**, soit une réduction de près de 60%
 - Dont une **réduction de 194 ha du PFU** à vocation d’habitat **en extension** urbaine, soit une réduction de 88%

	Documents d’urbanisme communaux	PLUi-H CCEDA	Evolution
Potentiel Foncier Urbanisable à vocation d’habitat	432,5 ha	174,8 ha	- 60%
<i>Dont PFU en extensions urbaines</i>	<i>219,8 ha</i>	<i>25,8 ha</i>	<i>-88%</i>

² Cf. Pièce 1.4.2 du PLUi-H « Atlas cartographique du Potentiel Foncier Urbanisable »

Cet effort de réduction de surfaces constructibles, en particulier celles situées en extension des taches urbaines constituées, a été concédé dans chacune des communes. Seules les communes de Lempty et de Seychalles possédant des cartes communales anciennes, où la zone constructible a été fortement comblée, ainsi que la commune de Vinzelles, soumise au règlement National d’Urbanisme, n’ont pu observer de réduction de leur PFU

Tableau de synthèse du potentiel foncier constructible à vocation d'habitat du PLUi-H par commune					
Type de polarités	Communes	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)			
		Dent Creuse	Extension	Total	
Pôle urbain	Lezoux	51,8	0,0	51,8	Suppression totale du PFU habitat en extension de Lezoux (65,6 ha dans le PLU). Réduction du PFU en dents creuses de 62,2 à 51,8 ha
	Orléat	20,2	1,8	22,0	Division par 4 du PFU habitat d’Orléat (80,4 ha dans le PLU) PFU en extension réduit de 36,5 à 1,8 ha
Pôles relais	Peschadoires	12,4	1,7	14,1	Réduction de 52% du PFU habitat de Peschadoires (29,1 ha dans le PLU) Réduction de 81% du PFU habitat en extension de Peschadoires
	Bort-L’Etang	3,7	2,2	5,9	Réduction de 37% du PFU habitat de Bort-L’Etang (9,4 ha dans le PLU)
Communes rurales	Bulhon	7,4	2,1	9,4	Réduction de 63% du PFU habitat de Bulhon (25,5 ha dans le PLU)
	Crevant-Laveine	7,9	0,3	8,2	Réduction de 81% du PFU habitat de Crevant-Laveine (42,3 ha dans le PLU) Réduction de 26,4 à 0,3 ha du PFU habitat en extension
	Culhat	7,4	1,0	8,4	Réduction de 48% du PFU habitat de Culhat (16 ha dans le PLU)
	Joze	9,4	5,0	14,4	Réduction de 27% du PFU habitat de Joze (19,7 ha dans le PLU)
	Lempty	3,8	2,7	6,5	Réduction de 31% du PFU habitat de Moissat (16,5 ha dans le PLU)
	Moissat	9,3	2,2	11,4	Réduction de 63% du PFU habitat de Ravel (18 ha dans le PLU) Réduction de 10,6 ha à 1,6 ha du PFU en extension
	Ravel	5,1	1,6	6,7	Réduction de 57% du PFU habitat de Saint-Jean-d’Heurs (10,4 ha dans la carte communale)
	Saint-Jean-d’Heurs	3,3	1,2	4,5	
	Seychalles	4,6	2,9	7,5	
	Vinzelles	2,8	1,1	3,9	

■ Focus sur le potentiel foncier urbanisable à vocation économique

En matière d'activités économiques, le **PLUi-H prévoit une enveloppe de foncier urbanisable de 54,3 ha dont :**

- 44,9 ha en extension de l'urbanisation
- 5,7 ha au sein du tissu bâti existant
- et 3,7 ha en renouvellement urbain de friches industrielles.

Le PLUi-H ne prévoit pas la création de nouveaux sites ou zones d'activités.

Conformément au PADD et à la politique de développement économique de la Communauté de communes, **l'offre foncière économique est développée en priorité en extension du Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier (32,6 ha)**. Ce choix est cohérent au regard de l'importance du PAI au sein des réseaux « Parcs d'Activités Industrielles Régionaux » et « territoire d'industrie » Lezoux – Thiers – Ambert – Montbrison. Il vient conforter la dynamique globale de réindustrialisation. Parmi ce potentiel constructible en extension de 32,6 ha, il faut souligner qu'une emprise de 10,1 ha, à ce stade, n'est pas ouverte à l'urbanisation car classée en zone 2AUya.

Le PLUi-H vient également orienter l'installation d'entreprises vers les autres zones d'activités intercommunales qui sont également classées d'importance stratégique dans le SCOT du Livradois-Forez :

- Il s'agit en premier lieu de la ZI Les Hautes à Lezoux, au contact de la gare de Lezoux (5,7 ha de foncier constructible en extension) ;
- dans une moindre mesure de la ZI Les Hautes Technologies à Peschadoires (1,2 ha de foncier constructible en extension dont 0,8 ha bloqué en tant que réserve foncière à long terme en 2AUyb) ;
- et enfin la ZA La Soulanne à Ravel, zone communale mais site d'implantation de grandes entreprises industrielles (Rector, carrelages de Ravel) avec 3,3 ha de foncier constructible en extension, dont 1,7 ha bloqués en tant que réserve foncière à long terme en 2AUyb.

Au total, sur l'ensemble des zones identifiées dans l'armature économique du SCOT, ce sont **30,2 ha de terrains qui sont immédiatement ouverts à l'urbanisation en extension**. Cette surface est cohérente avec les objectifs du PADD et du SCOT qui prévoient :

- Un volume foncier maximal de **34 ha** en extension des zones déjà viabilisées
- Une limite de **4 ha** de foncier dans les zones d'activités non fléchées au SCOT

En cohérence avec les objectifs du SCOT et du PADD, **le PLUi-H définit en effet, des secteurs économiques de proximité, notamment pour les communes rurales qui se doivent de maintenir leur tissu économique local (artisanat, commerces...)**. L'objectif est de conforter la dynamique économique du territoire, en complémentarité avec les grandes zones d'activités à vocation plus industrielles et de rayonnement plus large.

Le potentiel foncier au sein des autres sites d'accueil d'activités répartis sur l'ensemble du territoire est de 2,1 ha en extension.

Tableau du potentiel foncier constructible à vocation d'activités économiques suivant la répartition au sein du SCoT									
Répartition au sein du SCoT		Zones d'Activités		Type de zone	Potentiel foncier urbanisable				Objectifs du SCoT
		Désignation	TOTAL PFU (ha)		Total	Dent creuse	Renouvellement urbain	Extension	Enveloppe foncière plafond en extension prescrite par le SCoT
ZAE existantes identifiées par le SCoT	Niveau 1	PAI Entre Dore et Allier	32,6	Uya	NC	-	-	-	34 ha
				1AUya	22,5	-	-	22,5	
				2AUya	10,1	-	-	10,1	
	Niveau 2	ZA La Soulanne Ravel	3,3	Uyb	1,6	-	-	1,6	
				2AUyb	1,7	-	-	1,7	
		ZI Les Hautes Lezoux	8,1	Uyb	3,1	2,4	-	0,7	
				1AUyb	5	-	-	5	
		ZA Le Bournat Orléat	0,4	Uyb	0,4	0,4	-	-	
	ZI Hautes Technologies Peschadoires	1,8	Uyb	1	0,6	-	0,4		
			2AUyb	0,8	-	-	0,8		
Sous-total					46,2	3,4		42,8	
Autres sites d'accueil d'activités répartis sur l'ensemble du territoire	Culhat	Route d'Ornon	0,7	Uyb	0,7	-	-	0,7	4 ha
	Joze	Les Bordes	0,9	Uyb	0,9	-	-	0,9	
		Rue de la Gare	0,9	Uyc	0,7	0,4	-	0,3	
	Uyb			0,2	0,2	-	-		
	Peschadoires	La Gare	1,2	Uyb	1,2	1,2	-	-	
		Route de Courpière	0,2	Uyb	0,2	0,2	-	-	
	St-Jean-d'Heurs	La Maison Blanche	0,9	Uyc	0,5	0,3	-	0,2	
				Uyc	0,4	-	0,4	-	
	Lezoux	Fusium (friche)	1,6	Uyc*	1,6	-	1,6	-	
	St-Jean-d'Heurs	Kita Chrome (friche)	1,7	Uyb	1,7	-	1,7	-	
Sous-total					8,1	2,3	3,7	2,1	
Total du PLUi-H					54,3	5,7	3,7	44,9	

■ Bilan du potentiel foncier urbanisable à vocation d'équipement

Le PLUi-H de la Communauté de Communes Entre Dore et Allier identifie **un potentiel foncier urbanisable destiné à l'installation d'équipements publics** contribuant à l'attractivité résidentielle du territoire et accompagnant la croissance démographique attendue. Ce PFU représente au total **une surface limitée de 13,3 ha**. Quatre des secteurs comptant du PFU sont classés en zone Ue ou 1AUe et leur développement est encadré par des OAP intégrant des projets d'équipements émergents : projet de résidence seniors à Bort-l'Etang (1AUe), projet d'école à Joze (1AUe), secteur entre-deux bourg à Moissat (1AUe) et projet d'extension de l'école à Orléat (Ue).

Les autres emprises fléchées où les projets d'équipements publics ne sont pas suffisamment aboutis (projet de stade à Lezoux...) sont classées en zone 2AUe et donc non ouvertes à l'urbanisation (5,7 ha).

Le travail sur le projet de zonage du PLUi-H a permis de considérablement réduire les extensions urbaines que peut générer la création de nouveaux équipements publics, par rapport aux documents d'urbanisme communaux en vigueur. **Cette réduction est de 23,8 ha du PFU à vocation d'équipement en extension urbaine, soit une réduction de près de 68%.**

Type de zone	Foncier constructible à vocation d'équipement		
	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)		
	Total	Dent creuse	Extension
Ue	4,9	1,7	3,1
1AUe	2,8	-	2,8
2AUe	5,7	0,6	5,0
Total PLUi-H	13,3	2,4	11,0

	Docs d'urba communaux	PLUi-H CCEDA	Évolution
Potentiel Foncier Urbanisable à vocation d'équipements	36,5 ha	13,3 ha	- 64%
<i>Dont PFU en extensions urbaines</i>	<i>34,8 ha</i>	<i>11,0 ha</i>	<i>- 68%</i>

■ Bilan du potentiel foncier urbanisable à vocation touristique

Le PADD du PLUi-H d'Entre Dore et Allier formule dans son objectif 2.3 la volonté d'encourager la création d'une offre supplémentaire en hébergement et restauration et de soutenir les porteurs de projet à vocation touristique. Cet objectif passe par le confortement et le développement des activités et hébergements touristiques répartis sur l'ensemble du territoire, en lien avec le tourisme de nature.

Cette volonté de la communauté de communes d'encourager les initiatives privées a abouti à la délimitation dans le zonage du PLUi-H de plusieurs zones (Ut) et STECAL (Nt et NL) dédiés aux activités de loisirs et touristiques existantes. Cela se traduit principalement par un zonage circonscrit à l'emprise de l'activité où les possibilités de construction restent limitées.

Type de zone	Foncier constructible à vocation touristique et de loisirs		
	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)		
	Total	Dent creuse	Extension
Ut	0,3	-	0,3
Nt	1,2	0,4	0,9
NL	-	-	-
Total PLUi-H	1,6	0,4	1,2

Par conséquent le potentiel foncier urbanisable à vocation touristique et de loisirs est relativement très limité (1,6 ha) :

- Un PFU de 0,3 ha en extension des secteurs Ut correspondants aux secteurs dédiés à l'hébergement, l'évènementiel ou la restauration au sein de domaines bâtis d'intérêt patrimonial et architectural (château de Codignat, domaine de la Sérिता...).
- Un PFU de 1,2 ha provenant de la création de secteurs Nt à vocation touristique, d'hébergements et/ou de loisirs (logements insolites, HLL...). Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans lesquels les constructions et extensions peuvent être autorisées.

3.2.3. Mise en regard avec la consommation d'ENAF potentielle



POINT METHODOLOGIQUE

La consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) potentielle dans le PLUi-H a été déterminée en croisant le Potentiel Foncier Urbanisable décrit (Cf. partie ci-dessus 3.1.2. *Bilan du Potentiel Foncier Urbanisable*) avec la couche SIG occupation des sols fournie par la DDT63. Cette couche [occ_sol] sert de référence pour définir si les disponibilités foncières du document de planification sont en ENAF ou non.

La couche d'occupation des sols de la DDT est élaborée à partir :

- Des fichiers fonciers (données de référence du portail de l'artificialisation)
- Les données du RPG (registre parcellaire graphique des parcelles déclarées à la politique agricole commune)
- Les données du bâti du cadastre et la BD topo (derniers millésimes disponibles)

Le croisement de ces données permet d'attribuer à chaque point du territoire un code d'occupation du sol parmi 17 classes d'occupation du sol. 14 de ces 17 classes sont considérées par la DDT comme des ENAF, et 3 comme non ENAF car urbanisés.

Au regard des imperfections liées à la qualité des informations portées dans les fichiers fonciers (par exemple : jardins qualifiés en tant que zones agricoles sur la base des déclarations des propriétaires), les sols attribués des codes 14, 15, 0 et 1 non pas été considérés comme des ENAF dans l'analyse ci-après. Il s'agit des terrains correspondant à des landes, carrières, jardins, terrains à bâtir, terrains d'agrément et terrains agricoles non déclarés à la PAC.

Par conséquent les ENAF potentiellement consommés par l'application du PLUi-H de la CCEDA déterminés ci-après, correspondent à l'ensemble des terrains agricoles (prairies, terres arables, vignes et vergers) déclarés à la PAC, des forêts et des surfaces en eau.

Toutes les emprises de ce projet de zonage représentant un **Potentiel Foncier Urbanisable (PFU)** ont été comparées à la carte d'occupation des sols produite par la DDT du Puy-de-Dôme. Il en ressort que **150,7 ha** correspondent à des ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers). Sur la base de ce projet de PLUi-H construit pour les 12 prochaines années, on peut considérer que la **Communauté de Communes prévoit au maximum une consommation foncière d'ENAF de 12,6 ha par an**, soit 126 ha sur la prochaine période de 10 ans.

Vocation	Rappel Consommation foncière (ha) 2011 -2020	Potentiel Foncier Urbanisable (ha) PLUi-H CCEDA (12 ans)	PFU correspondant à des ENAF		effort de réduction consommation d'ENAF 2021-2030
			surfaces (ha)	pourcentage	
Habitat	125	174,8	91,7	52%	↓ -39%
Activités	37	50,6	47,0	93%	↑ 6%
Equipements	22 (Autres)	13,3	10,8	81%	
Tourisme-loisirs		1,6	1,2	77%	
TOTAL	184	240,3	150,7	63%	↓ -32%

Entre Dore et Allier réduirait ainsi sa consommation foncière sur les espaces naturels et agricoles de près de **32%** (pour rappel, les données de l'observatoire national de l'artificialisation des sols nous indiquent que la consommation foncière des espaces naturels et agricoles est estimée à 184 ha entre 2011 et 2020).

Si l'on retranche les surfaces dédiées au Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore Allier, labellisé parmi les « Parcs d'Activités Industrielles Régionaux », pour lesquels la consommation foncière est déduite de l'enveloppe régionale, on peut considérer que la **Communauté de Communes prévoit au maximum une consommation foncière d'ENAF de 118 ha pour les 12 prochaines années soit 98,4 ha** sur la prochaine période de 10 ans. **Entre Dore et Allier réduirait ainsi sa consommation foncière sur les espaces naturels et agricoles de près de 46,5%**. Plusieurs communes réduiraient leur consommation d'ENAF de plus de 50% à savoir Bort-L'Etang, Culhat, Lezoux, Lempty, Orléat et Seychalles).

Vocation	Rappel Consommation foncière (ha) 2011 -2020	Potentiel Foncier Urbanisable (ha) PLUi-H CCEDA (12 ans)	PFU correspondant à des ENAF		effort de réduction consommation d'ENAF 2021-2030
			surfaces (ha)	pourcentage	
Habitat	125	174,8	91,7	52%	-39%
Activités	37	50,6	14,4	28%	-68%
Equipements	22 (Autres)	13,3	10,8	81%	
Tourisme-loisirs		1,6	1,2	77%	
TOTAL	184	240,3	118,1	49%	-47%

*Sans le Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier

In fine, la Communauté de communes Entre Dore et Allier s’inscrit bien dans une trajectoire de sobriété foncière.

Conformément à la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre du ZAN, il convient de veiller à une application appropriée et proportionnée de cette réforme. En effet, jamais la totalité des espaces ouverts à l’urbanisation dans un PLUi-H ne seront effectivement consommés ou artificialisés sur la période de leur ouverture à la constructibilité.

Le suivi du PLUi-H sera aussi un outil pour assurer la bonne mise en œuvre de la trajectoire de sobriété foncière en fonction des conditions effectives de l’urbanisation.

	Rappel Consommation foncière (ha) 2011 -2020	PFU global (ha) PLUi-H (12 ans) par communes	PFU correspondant à des ENAF		effort de réduction consommation d'ENAF 2021-2030
			surfaces (ha)	pourcentage	
<i>Bort-l'Etang</i>	18,4	7,1	4,2	59%	↓ -81%
<i>Bulhon</i>	6,8	10,7	5,7	53%	↓ -31%
<i>Crevant-Laveine</i>	6,1	8,6	5,0	58%	↓ -31%
<i>Culhat</i>	16,1	10,3	6,6	64%	↓ -66%
<i>Joze</i>	11,2	18,6	14,1	76%	↗ 5%
<i>Lempty</i>	2,6	6,5	4,7	73%	↑ 53%
<i>Lezoux*</i>	60,1	65,0	34,0	52%	↓ -53%
<i>Moissat</i>	6,8	12,1	4,9	40%	↓ -41%
<i>Orléat*</i>	23,5	24,1	12,5	52%	↓ -56%
<i>Peschadoires</i>	14,6	17,4	10,8	62%	↓ -39%
<i>Ravel</i>	4,5	10,0	5,4	54%	→ -1%
<i>Saint-Jean-d'Heurs</i>	4,4	6,2	3,5	56%	↓ -33%
<i>Seychalles</i>	7,0	7,5	4,0	54%	↓ -52%
<i>Vinzelles</i>	1,7	4,2	2,6	63%	↑ 30%
TOTAL	183,8	208,3	118,0	57%	↓ -47%

*Sans le Parc d’Activités Intercommunal Entre Dore et Allier

4. LES MESURES REGLEMENTAIRES

4.1. LES REGLEMENTS GRAPHIQUE ET ECRIT

4.1.1. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones urbaines

Conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisant pour desservir les constructions à implanter.
Les zones urbaines sont dites « zones U ».

■ Ua – Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux centres-bourgs historiques

La zone Ua correspond aux centres-bourgs historiques, présentant une mixité des fonctions (logements, commerces, services, équipements) et un tissu bâti dense édifié à l'alignement des voies en ordre continu, forme urbaine caractéristique d'un tissu urbain ancien.

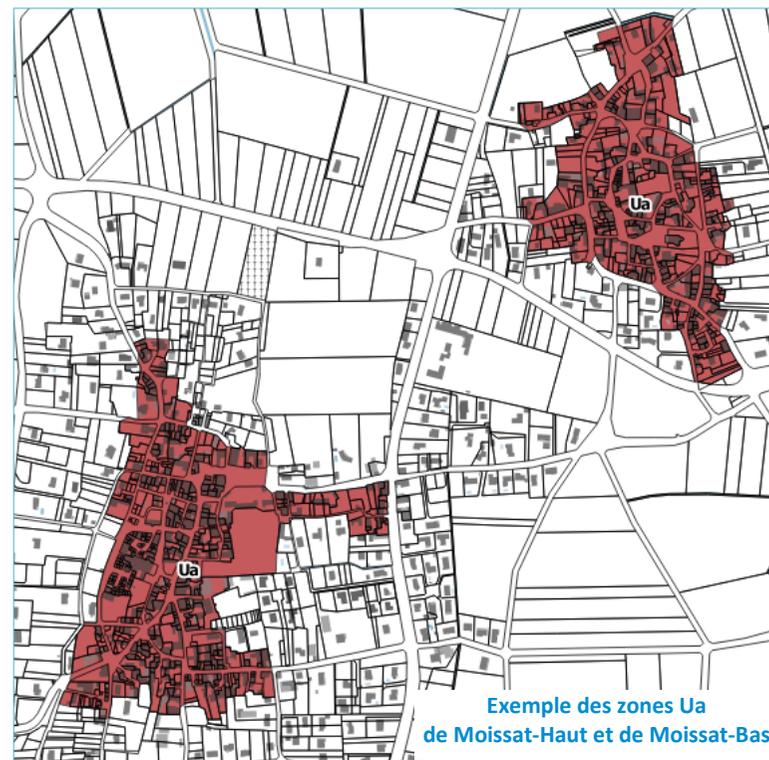
Le développement des services de proximité et la préservation des qualités patrimoniales sont recherchés au sein de cette zone.

— Le zonage

La zone Ua recouvre les secteurs bâtis les plus anciens, correspondant au tissu bâti des villages historiques. Elle regroupe des bâtiments d'époques et de styles architecturaux différents, mais qui ont en commun une dimension patrimoniale et une morphologie urbaine similaire, caractérisée par une densité du bâti et une implantation à l'alignement des voies. Cette zone mixte regroupe de l'habitat, mais également des équipements, des commerces de proximité et des services.

La délimitation des zones Ua coïncide ainsi avec les parties les plus anciennes des bourgs, avec une forte représentation de maisons de bourg. Chaque commune compte une à deux zones Ua correspondant à son ou ses noyaux urbain(s) historique(s).

Le choix de délimiter un secteur Ua a été guidé par la volonté de préserver l'aspect patrimonial, l'alignement des constructions sur les voies et le patrimoine bâti, la plupart du temps en pierre ou en pisé.



– Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

La **zone Ua** est un **secteur multifonctionnel** dans lequel est autorisé **en priorité l'habitat**, mais également **les activités commerciales et de services, les équipements publics**, dans la mesure où ils sont compatibles avec l'habitat, notamment en termes de nuisances ou encore de risques pour la santé ou l'hygiène.

Les destinations « *exploitation forestière, industrie, entrepôt, autres hébergements touristiques, camping/aire de camping-car/village-vacances, carrières et installations au sol de production photovoltaïque* » sont interdites en raison de leurs incompatibilités avec la vocation d'habitat qui prédomine sur la zone.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour préserver la morphologie urbaine des bourgs anciens, les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie publique ou du bâti existant et sur au moins une limite séparative. Des dérogations à cette règle générale sont possibles notamment pour les annexes et les extensions de bâtiments.

La hauteur des constructions est limitée à 9 m maximum, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, en cohérence avec les caractéristiques du bâti existant de la zone, hormis pour les bâtiments à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères reprennent les principaux éléments constitutifs des façades et des toitures du bâti traditionnel présents dans la zone Ua.

Les règles relatives à la qualité architecturale et paysagère sont différenciées selon si les travaux portent sur une construction traditionnelle (antérieures à 1950) **ou une construction contemporaine** (postérieures à 1950), avec une volonté de **préserver les dispositions architecturales traditionnelles d'Entre Dore et Allier**.

Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées à condition de ne pas s'inscrire en rupture avec le tissu urbain ancien et sous réserve de respecter l'harmonie générale de la zone.

Enfin, il n'est pas édicté de règles en matière de stationnement en zone Ua étant donné les fortes contraintes générées par la densité et les caractéristiques architecturales du bâti.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

■ Ub – Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes

La zone Ub correspond principalement à des extensions péricentrales des bourgs anciens, à vocation multifonctionnelle (logements, commerces, services), qui se sont développées de la fin du XIX^{ème} siècle à la première moitié du XX^{ème} siècle en bordure des principaux axes routiers menant aux centres bourgs. Une mixité des fonctions (compatible avec sa vocation résidentielle) est recherchée au sein de cette zone, où cohabite une importante diversité architecturale.

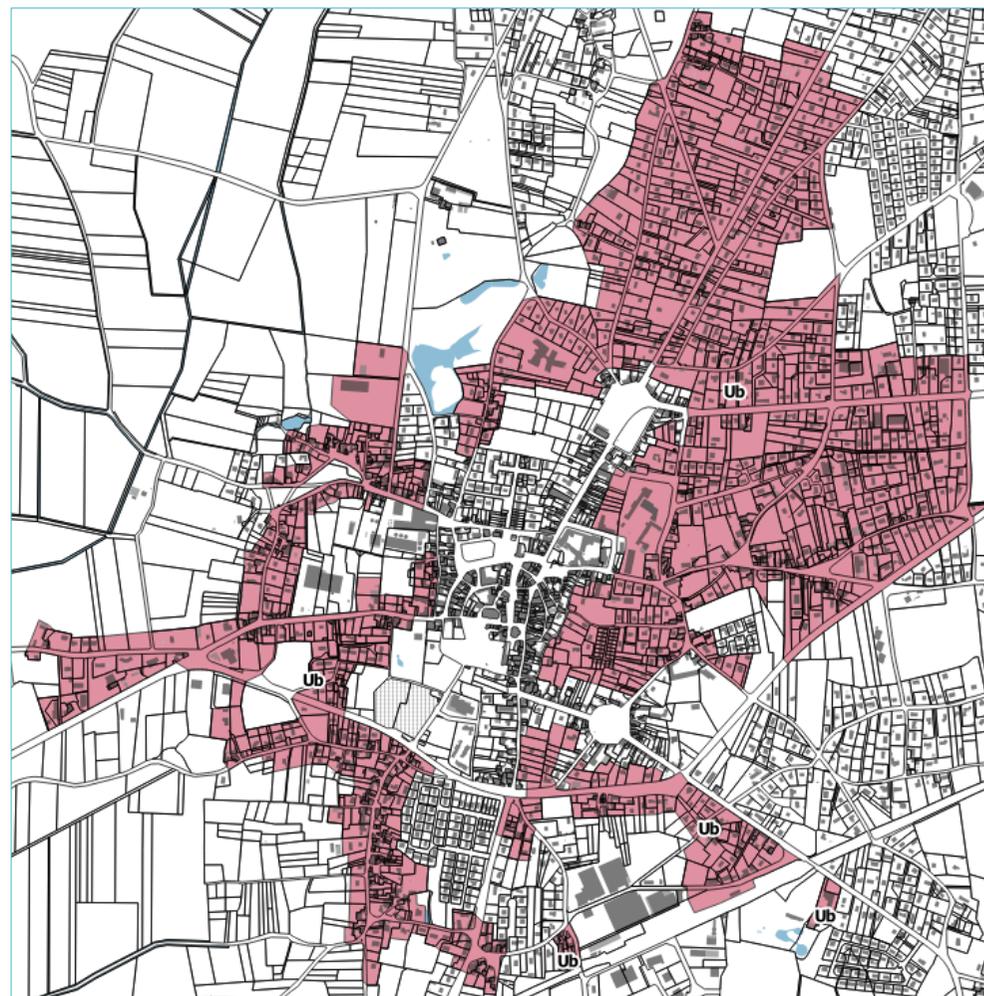
— Le zonage

La zone Ub recouvre les secteurs bâtis correspondant, dans la majorité des cas, aux espaces de transition entre les centres-bourgs et les extensions résidentielles de type pavillonnaire. Initialement ils constituaient les extensions des centres anciens (extensions péricentrales). Les zones Ub ne concernent pas toutes les communes et sont généralement assez restreintes à l'exception des zones Ub de Lezoux qui regroupent une grande partie du tissu résidentiel.

Elle comprend également des entités urbaines, parfois déconnectées du bourg ancien, à vocation multifonctionnelle (habitat, artisan du BTP, commerce de gros...) et **caractérisées par une grande hétérogénéité du bâti**.

La zone Ub accueille un bâti généralement en retrait de l'alignement et en ordre discontinu, principalement de l'habitat individuel et collectif mais aussi des commerces, et des activités.

Ce secteur majoritairement d'« extensions péricentrales », comporte plusieurs tissus urbains plus ou moins homogènes mélangeant divers styles architecturaux (pavillons des années 30, immeubles collectifs, bâtiments d'activités, gares ...).



Exemple de la zone Ub de Lezoux correspondant aux faubourgs autour du centre ancien

– Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Ub est un secteur multifonctionnel à dominante d'habitat, dans lequel sont autorisés les activités commerciales et de services, le commerce de gros, les équipements publics. **Les extensions et les annexes des constructions affiliées à la destination industrie sont également autorisées** (sous conditions), **pour permettre l'évolution des activités existantes** au sein de cette zone (artisans du bâtiment ou garages automobiles principalement).

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les distances d'implantation des constructions par rapport à l'alignement des emprises publiques ont été fixées en cohérence avec le bâti existant. Ainsi les constructions doivent s'implanter à l'alignement sur rue ou selon un recul de 3 m minimum. De même, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de celle-ci.

La hauteur des constructions est limitée à 9 m maximum (soit R+2), mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, afin que l'élévation des nouveaux édifices soit cohérente avec la hauteur des constructions voisines.

La mixité fonctionnelle qui caractérise la zone Ub induit une importante diversité architecturale. **Les règles relatives à la qualité architecturale et paysagère sont par conséquent différenciées selon si les travaux portent sur : une « construction traditionnelle » ou une « construction contemporaine ».**

Ces prescriptions visent à garantir l'intégration des constructions nouvelles à l'existant, afin de préserver et de renforcer l'harmonie générale des zones Ub.

Concernant le stationnement, un nombre minimal de places est exigé en fonction de la destination des constructions. Il est notamment exigé : 2 places minimum par logement de plus de 50 m² et 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les commerces et les services.

Enfin, un coefficient de pleine terre de 20% minimum a été imposé.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement. Un volume minimal de récupération des eaux pluviales est imposé pour toutes les constructions principales.

■ Uc – Zone urbaine à vocation résidentielle correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages.

La zone Uc correspond aux secteurs de développement urbain récent des bourgs-centres et des villages, à dominante résidentielle, sous forme de lotissement ou d'habitat spontané. Elle est caractérisée par la prédominance de maisons individuelles de type pavillonnaire.

La zone est principalement à vocation résidentielle et peut accepter notamment des activités compatibles avec sa vocation principale ou des équipements.

— Le zonage

La zone Uc recouvre les extensions résidentielles contemporaines des bourgs les plus structurants, et des villages résidentiels qui ont connu un développement notable, dans une logique de périurbanisation, phénomène exacerbé dans les années 90. Toutes les communes comptent des zones Uc, ce sont les zones d'habitat les plus courantes sur le territoire d'Entre Dore et Allier du fait de son caractère péri-urbain.

L'essentiel des constructions du secteur est de type maison pavillonnaire, des années 70 à aujourd'hui, agrémentées d'un jardin privé.

— Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Uc est fortement à dominante d'habitat, elle autorise seulement quelques activités compatibles avec sa vocation résidentielle, comme l'extension des activités de service existantes à condition de ne pas entraîner de conflits d'usages, de nuisances ou encore de risques pour la santé ou l'hygiène. Le développement du commerce n'est pas autorisé. Les destinations « exploitation agricole et forestière, commerces de gros, cinémas, autres hébergements touristiques et activités des secteurs secondaires ou tertiaire » sont également interdites en raison de leurs incompatibilités avec la vocation résidentielle de la zone.



Exemple de vastes zones Uc sur la commune d'Orléat

➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin de permettre une optimisation du foncier, tout en restant cohérent avec l'implantation en ordre continu du bâti, les constructions doivent s'implanter selon un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement. Seules les constructions annexes peuvent être implantées sur l'alignement. De même, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de celle-ci.

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres, en cohérence avec les caractéristiques du bâti existant de la zone.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux...) cohérent avec les principales caractéristiques du bâti traditionnel. Il s'agit de garantir l'intégration des constructions à l'existant, afin de préserver les qualités paysagères de ce secteur qui se connecte efficacement aux bourgs et en maintenant la lisibilité des centres anciens.

Concernant le stationnement, un nombre minimal de places est exigé en fonction de la destination des constructions. Il est notamment exigé : 2 places minimum par logement de plus de 50 m² et 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les commerces et les services.

Enfin, un coefficient de pleine terre de 25% minimum a été imposé.

➤ Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement. Un volume minimal de récupération des eaux pluviales est imposé pour toutes les constructions principales.

■ Uav – Zone urbaine à dominante de bâti traditionnel correspondant aux bourgs et aux villages

La zone Uav correspond aux bourgs et villages comprenant principalement un tissu bâti ancien traditionnel.

Cette zone à dominante résidentielle peut accueillir d'autres fonctions urbaines compatibles avec sa vocation principale (commerces-restaurants, équipements, services, artisans...).

— Le zonage

La zone Uav correspond aux bourgs et aux villages du territoire d'Entre Dore et Allier. Ils ont en commun une vocation principalement résidentielle et un bâti traditionnel qui a peu évolué pour la plupart. Pour préserver les activités agricoles du secteur et afin d'éviter tout conflit d'usage, les bâtiments agricoles ont été exclus de la zone Uav, dans la mesure du possible.

Toutes les communes comptent plusieurs zones Uav. **Les zones Uav peuvent concentrer d'anciens corps de ferme** qui ont conservé leur spécificité architecturale. On dénombre **quelques constructions récentes**, notamment au sein des villages les plus importants, même si celles-ci ont prioritairement inclus dans la zone Uc.

Ainsi plusieurs villages sont délimités par 2 zones mitoyennes, afin d'adapter le règlement écrit à la typologie bâtie du site :

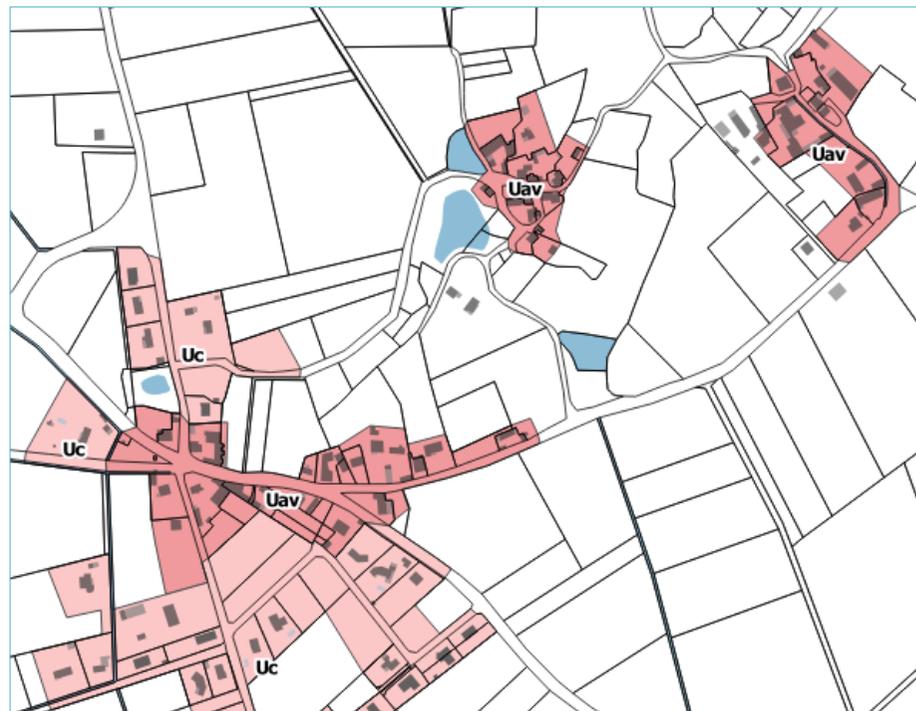
- zone Uav (noyau traditionnel)
- zone Uc (extension pavillonnaire)

— Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Uav correspond aux villages comprenant un tissu bâti ancien traditionnel.

Cette zone à dominante résidentielle peut accueillir d'autres fonctions urbaines (commerce de détail et services, équipements, artisans...) afin de favoriser l'animation des bourgs et des villages.



Exemples des zones Uav de La croix-Mozat, Chez Mozat et Chez Peyrot à Crevant-Laveine



Exemple du village de Missonnet (St-Jean-d'Heurs) délimité par 2 zones : Uav et Uc

Les constructions affiliées à la destination industrie sont également autorisées (sous conditions), pour permettre l'évolution des activités existantes au sein de cette zone (artisans du bâtiment principalement). Enfin la réfection des bâtiments agricoles est également possible.

Les destinations « exploitation forestière, hôtels, cinémas, entrepôt, bureau, centre de congrès, camping/aire de camping-car/village-vacances, dépôts et aires de stockage, carrières et installations au sol de production photovoltaïque » sont interdites en raison de leurs incompatibilités réciproques avec la vocation d'habitat qui prédomine sur la zone.

➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les distances d'implantation des constructions par rapport à l'alignement des emprises publiques ont été fixées en cohérence avec le bâti existant. Ainsi les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voirie ou selon un recul de 3 minimum. De même, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de celle-ci.

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de celle-ci, à l'image des bâtiments existants de la zone.

La **hauteur des constructions** est adaptée au contexte environnant. Elle est **limitée à 9 m** (soit R+2).

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux...) cohérent avec les principales caractéristiques du bâti traditionnel. Il s'agit de préserver les dispositions architecturales du bâti traditionnel, mais également de garantir l'intégration des constructions nouvelles à l'existant, afin de préserver et de renforcer l'harmonie générale des villages. **Les règles relatives à la qualité architecturale et paysagère sont ainsi différenciées selon si les travaux portent sur une construction traditionnelle** (antérieures à 1950), **une construction contemporaine** (postérieures à 1950), **ou sur la réfection d'un bâtiment agricole.**

Le besoin en stationnement est important dans la majorité des villages classés en zone Uav, où l'usage de la voiture est actuellement prédominant, voire indispensable. Pour ces raisons, des places de stationnement automobile sont imposées, notamment 2 places minimum par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 m².

➤ Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

■ Zone Uj - zone de jardins ou d'espaces libres contiguës aux secteurs urbanisés

La zone Uj correspond aux terrains cultivés sous forme de jardins, insérés dans le tissu urbain ou contiguës aux zones urbaines et protégés pour des raisons paysagères et patrimoniales. Pour protéger ces secteurs de l'urbanisation notamment, seuls les abris de jardin de taille limitée sont autorisés.

— Le zonage

La zone Uj regroupe des secteurs de jardins, localisés en limite du périmètre urbanisé au contact des espaces agricoles et naturels. Ces jardins constituent un élément de qualification du paysage urbain.

Cette zone ne comprend pas de potentiel foncier urbanisable étant donné la vocation de la zone et sa constructibilité limitée réglementairement. Sur l'ensemble de la communauté de communes, cette zone se limite à 4 secteurs d'emprise minimale sur les communes de Bort-l'Étang, Joze et Moissat.

— Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Les seules constructions autorisées en zone Uj sont les entrepôts destinés au stockage de matériel de jardinage, n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol et les locaux techniques des administrations publiques et assimilés.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions réglementant les implantations, la volumétrie et les caractéristiques architecturales des constructions limitent strictement la constructibilité de ces secteurs de jardins. En effet, l'objectif est de préserver le caractère de ces espaces cultivés, autant pour leurs apports d'un point de vue paysager que pour leur fonctionnalité écologique en préservant les zones de contact avec les espaces naturels.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la desserte, les accès et les réseaux sont allégées au maximum étant donné la vocation de la zone.



Exemple des deux secteurs Uj de Moissat (jardins potagers)

■ Ue – Zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

La zone Ue correspond aux secteurs urbains dédiés aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Ces équipements peuvent être de différentes natures : sportive, scolaire, culturelle, administrative, médicale, etc.

— Le zonage

La zone Ue regroupe les emprises foncières dédiées aux équipements publics : équipements culturels et scolaires (médiathèque, groupe scolaire, école maternelle...), les équipements sportifs (gymnase, terrains de sport extérieurs...), certains cimetières ...

Toutefois, les équipements publics sont souvent très hétérogènes en termes d'usage, de volume et d'architecture. Il est donc logique de leur dédier une zone spécifique tenant compte de ces spécificités.

Cette spatialisation et les dispositions réglementaires qui en découlent répondent à l'objectif 2.4 du PADD « *Consolider l'offre de services et d'équipements structurants* ». Toutes les communes, à l'exception de Bulhon et Lempty compte une ou plusieurs zones Ue.

— Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Seuls les équipements d'intérêt collectif et les services publics (bureaux et locaux techniques des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs ...) **sont autorisés en zone Ue.**

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

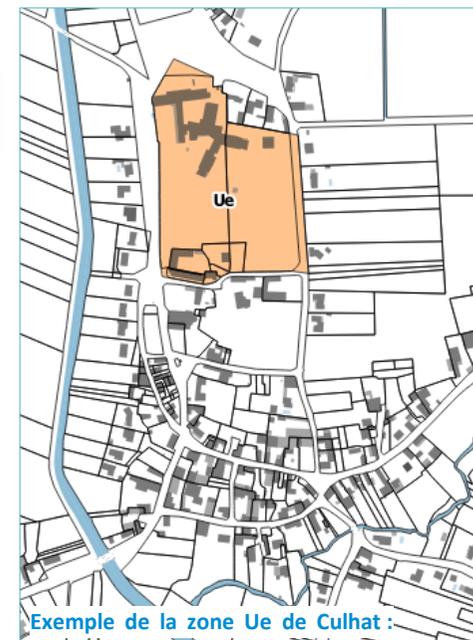
Les installations et bâtiments publics compris dans la zone Ue se distinguent, dans la plupart des cas, par un vocabulaire architectural spécifique, propre aux équipements publics, et ne reprennent pas systématiquement les codes architecturaux traditionnels. **Les dispositions réglementant la volumétrie et les caractéristiques architecturales des constructions tiennent compte de cette spécificité et les encadrent, mais ne brident pas la créativité architecturale.**

Les règles d'implantation demeurent « souples » pour cette zone dédiée aux équipements publics. En effet, les diverses formes (constructions, installations ...) que peut avoir ce type de structure d'intérêt public/collectif, nécessitent dans certains cas d'importants retraits ou à l'inverse une proximité de la voie ou des limites séparatives. **Enfin, un coefficient de pleine terre de 20% minimum a été imposé.**

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.



Exemple de la zone Ue de Culhat :

■ Zone Ut - zone urbaine à vocation d'activités et d'hébergements touristiques

La zone Ut correspond aux secteurs dédiés aux activités d'hébergements touristiques, de restauration ou de réceptions accueillant du public (relais-châteaux, domaines ...) et dans un cadre architectural et paysager d'intérêt patrimonial certain.

— Le zonage

La zone Ut regroupe les emprises foncières qui délimitent principalement des hébergements touristiques, des installations touristiques et des équipements de loisirs.

Bien que correspondant à des sites parfois en discontinuité du tissu urbain, la zone Ut délimite des ensembles bâtis relativement développés (château, domaines...) Cette zone permet ainsi de mettre en œuvre une réglementation architecturale différente de celle appliquée dans les secteurs Nt (cf. ci-après) où l'on retrouve davantage des hébergements touristiques sous forme de bâtis légers (chalets, tipis, campings...).

Sur l'ensemble de la communauté de communes la zone Ut se limite à 3 secteurs : château de Codignat à Bort-l'Étang, domaine de la Sérita et domaine privé à Joze.

— Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Ut est un secteur à vocation touristique dans laquelle est autorisée : les hébergements hôteliers et touristiques, l'aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions réglementant les implantations, la volumétrie et les caractéristiques architecturales sur cette zone sont volontairement souples afin de s'adapter au large panel de constructions dédiées aux constructions et aux équipements à destination touristique. Des prescriptions retranscrivant le vocabulaire architectural du bâti traditionnel (forme, couleurs ...) sont toutefois édictées pour garantir l'intégration paysagère des projets.

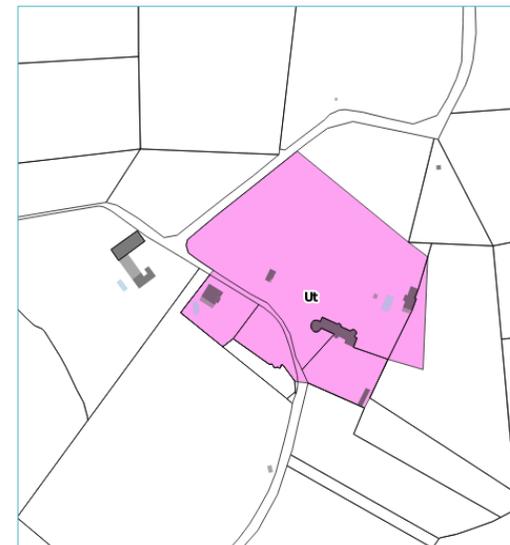
Enfin, un coefficient de pleine terre de 50% minimum a été imposé.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier. À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe.

Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer, en priorité sur le terrain d'emprise du projet, une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.



Exemple de la zone Ut de Codignat (Bort-l'Étang)

■ Uy – Zones urbaines à vocation d'activités économiques

La **zone Uy** correspond aux **zones d'activités communautaires et aux espaces d'activités économiques** (industries, artisanat, commerces et services). Les spécificités de la zone sont à préserver afin d'éviter le mitage et les conflits d'usages entre les différents secteurs d'activités dont le voisinage est incompatible ou peu compatible avec l'habitat.

La zone Uy est intégralement répartie en secteurs spécifiques ; en fonction de la (ou des) vocation(s) dominante(s) de chaque site d'activités. On distingue ainsi 4 secteurs et 1 sous-secteur distinct :

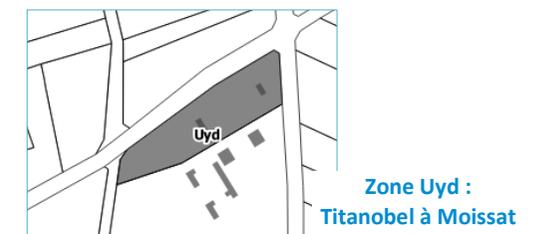
- **Uya** – Secteur de la zone urbaine Uy correspondant au **Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier**. Les spécificités dans l'aménagement de ce parc d'intérêt régional sont à mettre en valeur.
- **Uyb** – Secteur de la zone Uy dédié plus spécifiquement aux **activités économiques à dominante artisanale et industrielle**. La vocation de ce secteur, incompatible ou peu compatible avec l'habitat, est à préserver.
- **Uyc** – Secteur de la zone Uy dédié plus spécifiquement aux **activités économiques à dominante commerciale et de services**, répondant aux besoins des habitants et compatibles avec le voisinage résidentiel.
 - **Uyc***- Sous-secteur de la zone Uy (friche industrielle Fusium) destiné à être reconverti pour accueillir des activités de services, d'hôtellerie ou de restauration
- **Uyd** – Secteur de la zone Uy destiné au **dépôt d'explosifs** (site TITANOBEL à Moissat)

— Le zonage

La zone Uy regroupe les zones et sites d'activités économiques intercommunaux ou communaux de la Communauté de Communes Entre Dore et Allier.

- Le secteur **Uya** se compose d'une seule zone correspondant au **Parc d'Activités Intercommunal existant** à cheval sur les communes de Lezoux et d'Orléat.
- Les secteurs **Uyb** représentent au total **16 zones et sites d'activités** où sont implantés principalement des entreprises industrielles et artisanales. Sont notamment classées en Uyb :
 - les zones d'activités intercommunales (ZI les Hautes à Lezoux, ZA le Bournat à Orléat, ZI Hautes Technologies à Peschadoires)
 - mais aussi des zones communales comme celle des Fours à Chaux à Joze, la zone d'activité route de Billom à Moissat...
 - ou des friches industrielles à reconquérir comme le site de Kita Chrome à Saint-Jean-d'Heurs, l'imprimerie Piver à Peschadoires...
 - Les secteurs **Uyc**, à vocation commerciale et de services sont **au nombre de 4** sur l'ensemble de la communauté de communes : la zone commerciale de Lezoux où est implanté le supermarché carrefour, la zone commerciale en entrée Nord de Joze (rue de la gare), le pôle commercial de Crevant-Laveine et le site à Maison-Blanche (commune de Saint-Jean-d'Heurs) avec notamment le restaurant en bordure de la RD2089.

- A ces sites, s'ajoute la zone en entrée de ville Est de Lezoux où se trouve la friche Fusium, classée en Uyc*
- Enfin l'unique zone Uyd correspond au seul site de dépôts d'explosifs à Moissat.



– Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Les constructions à usage **d'habitation** sont **interdites** dans les zones Uy, à l'exception de la rénovation et de l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans les zones Uyb et Uyc.

En zone Uyb sont autorisés :

- **les artisans** relevant la sous-destination « industrie » car générant des nuisances importantes (maçons, menuisiers...)
- **les artisans** immatriculés au répertoire des **métiers du bâtiment** mais relevant de la sous-destination « commerce et artisanat » (plombiers, électriciens...)

Les activités de **commerce de détail** sont quant à elles **autorisées seulement en Uyc**.

Les dépôts sont interdits en Uya afin de valoriser l'image du PAI. Les entreprises de transport et logistique ne sont pas souhaitées sur le Parc.

La zone Uyb autorise les installations photovoltaïques sur les sols en friche ou dégradés.

Synthèse des différences de réglementation entre chaque secteur de la zone Uy :
sous-destinations et usages des sols

✓	Autorisé
✓	Autorisé sous conditions
✗	interdit

Destinations	Sous-destinations	Uya	Uyb	Uyc	Uyc*	Uyd
Habitation	Logement	✗	✓ si : extensions et annexes	✓ si : extensions et annexes	✗	✗
	Hébergement	✗	✗	✗	✗	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗	✓ si : métier du bâtiment	✓	✗	✗
	Restauration	✓	✗	✓	✓	✗
	Commerce de gros	✓	✓	✓	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓ si : extensions et annexes	✓	✓	✗
	Hôtels	✓	✗	✓	✓	✗
	Autres hébergements touristiques	✗	✗	✗	✗	✗
	Cinéma	✗	✗	✗	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	✓	✗	✗	✗
	Entrepôt	✓	✓	✗	✗	✓
	Bureau	✓	✓	✓	✓	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗	✗	✗
Usages, affectations des sols, et types d'activités		Uya	Uyb	Uyc	Uyc*	Uyd
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement		✓ si : compatibilité voisinage	✓ si : compatibilité voisinage	✓ si : compatibilité voisinage	✓ si : compatibilité voisinage	✓ si : compatibilité voisinage
Dépôts et aires de stockage permanent de matériaux ou de véhicules		✗	✓ si : nécessaire et temporaires	✗	✗	✓ si : nécessaire et temporaires
Les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque		✗	✓ si : sur terrains en friche ou dégradés	✗	✗	✗

➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le règlement de la zone instaure des prescriptions architecturales qui s'appuient sur les caractéristiques (forme, couleurs ...) des bâtiments existants, sans les reprendre en totalité. **Il s'agit de garantir l'intégration des constructions neuves à l'existant, mais également d'établir une trame réglementaire qui doit tendre, à long terme, vers plus d'harmonie entre les différentes constructions de la zone.**

Dans le Parc d'Activités Intercommunal (PAI) des éléments ponctuels de couleur brique sont imposés afin de faire référence à l'identité potière du territoire.

Une attention particulière est portée sur les dépôts et aires de stockage extérieures pour permettre leur insertion qualitative dans l'environnement et pour limiter leur impact paysager.

En cohérence avec le bâti existant sur la zone, les constructions doivent s'implanter selon un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Cependant en zone Uya, le recul est porté à 10 mètres en raison des dimensions importantes des constructions.

Concernant les limites séparatives, les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait de celle-ci.

La hauteur maximale des constructions a été fixée à 12 m en zone Uyb (20 m pour les installations techniques) et abaissée à 8 m en Uyc et Uyc*, afin de concilier intégration paysagère et exigence technique de certaines constructions/installations.

La hauteur maximale des constructions n'est en revanche **pas réglementée en Uya** en raison des volumes nécessaires aux grandes entreprises attendues sur le Parc d'Activités Intercommunal. De même **pour le site de Saipol**, la hauteur n'est pas limitée en cohérence avec la récente modification simplifiée du PLU de Lezoux qui vise à permettre la modernisation des installations.

Concernant le stationnement, un nombre minimal de places est exigé en fonction de la destination des constructions. Il est notamment exigé : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les commerces et les services, 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher pour les activités des secteurs secondaires ou tertiaires. **En zone Uya, le stationnement sera recouvert d'ombrières photovoltaïques ou à défaut, traité de manière perméable.**

Enfin, un coefficient de pleine terre de 20% minimum a été imposé.

➤ Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe.

Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer, en priorité sur le terrain d'emprise du projet, une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement. Des débits de fuite nuls ou maximums sont définis selon chaque type de zone.

4.1.2. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones à urbaniser

Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Ces zones à urbaniser sont dites « zone 1AU » ou « AU ouverte ».

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Ces zones à urbaniser sont dites « zone 2AU » ou « AU fermée ».

■ Zone 1AUc- zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat

La zone 1AUc correspond aux secteurs destinés à accueillir, à court et moyen terme, les extensions urbaines à vocation principale résidentielle.

Ces zones peu (ou non) équipées font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Tout projet doit être compatible avec les principes figurant au sein des OAP prévues pour le secteur considéré.

— Le zonage

La zone 1AUc est composée de 21 secteurs dont la vocation principale sera d'accueillir des constructions à usage d'habitation. Ces zones 1AUc font toutes l'objet d'une OAP qui définit en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone. (cf. pièce 5.1 du PLUi-H « Orientation d'Aménagement et de Programmation »)

— Le règlement

Les zones 1AUc sont destinées à devenir à terme des zones Uc. Par conséquent, **les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUc sont les mêmes que celles applicables dans la zone Uc** afin de conserver une cohérence urbaine et architecturale entre les deux zones.

Insuffisamment équipée pour permettre une constructibilité immédiate, **son ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect des prescriptions définies dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation** qui vise à assurer une optimisation du foncier et des principes de déplacement, une contribution à la mixité de l'habitat, une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager, et une mise en valeur des continuités écologiques.



Zones 1AUc à Lezoux



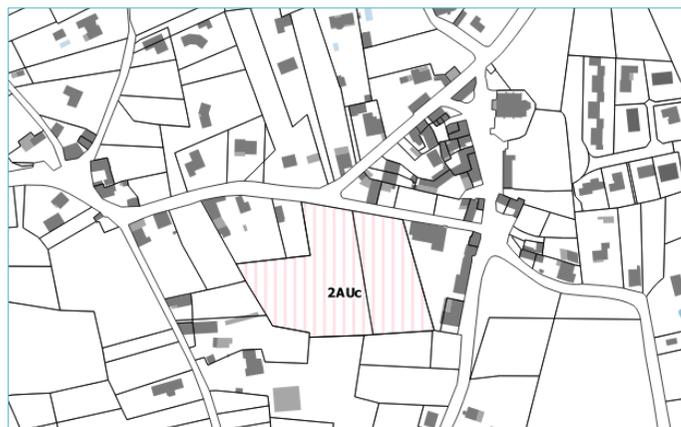
Zones 1AUc à Lempty

■ Zone 2AUc- zone à urbaniser à long terme pour accueillir de l'habitat

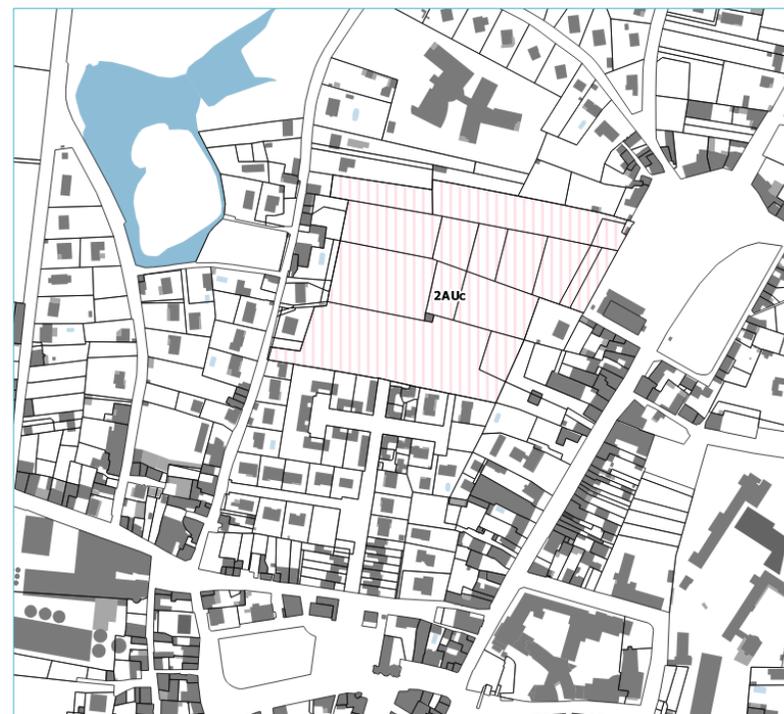
La zone 2AUc correspond aux secteurs destinés à être urbanisés à long terme pour la réalisation d'extensions urbaines à vocation principale résidentielle. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUc nécessite la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ainsi que la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle s'appliquant à la totalité de la zone. D'une manière générale, ces zones AU fermées ont vocation à être ouverte à l'urbanisation, une fois que le potentiel mobilisable des zones à urbaniser déjà ouvertes sera majoritairement engagé.

— Le zonage

La zone 2AUc est composée de 5 secteurs dont la vocation principale sera d'accueillir à long terme des constructions à usage d'habitation. La zone 2AUc est insuffisamment équipée à la date d'approbation du PLUi-H, mais est d'ores et déjà indiquée pour accueillir à long terme le développement urbain résidentiel de la Communauté de communes. Il s'agit de réserves foncières.



Zone 2AUc à Orléat



Zone 2AUc à Lezoux

— Le règlement

La zone 2AUc est inconstructible en l'état. Toutefois, certaines constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement, prévention des risques ...) peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement et l'urbanisation future de la zone considérée et sous réserve de leur intégration paysagère

■ Zone 1AUe- zone à urbaniser à court terme pour accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif

La zone 1AUe correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court et moyen terme, pour accueillir des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Ces zones peu (ou non) équipées font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Tout projet doit être compatible avec les principes figurant au sein des OAP prévues pour le secteur considéré.

— Le zonage

La zone 1AUe comprend les secteurs dont la vocation principale sera d'accueillir des constructions et des installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.

Ces zones 1AUe font toutes l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

On dénombre **trois zones 1AUe au sein du PLUi-H d'Entre Dore et Allier, localisées sur les communes de Moissat, Joze et Bort-l'Étang** dont la vocation sera d'accueillir des équipements scolaires, culturels ou résidence séniors.

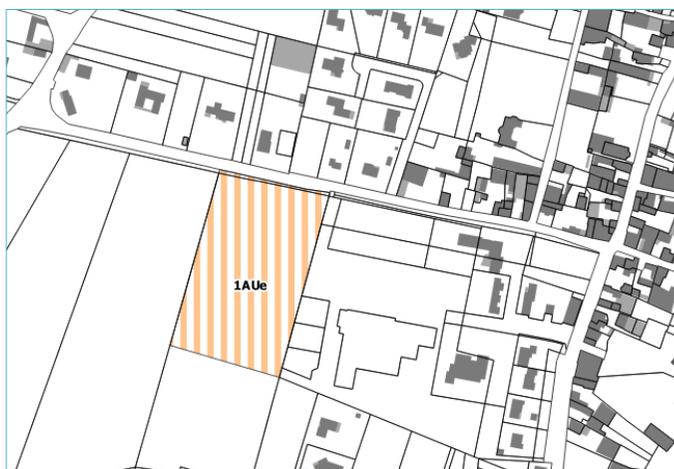
— Le règlement

Les zones 1AUe sont destinées à devenir à terme des zones Ue. Par conséquent, **les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUe sont les mêmes que celles applicables dans la zone Ue** afin de conserver une cohérence urbaine et architecturale entre les deux zones.

Insuffisamment équipée pour permettre une constructibilité immédiate, **son ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect des prescriptions définies dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation** qui vise à assurer une optimisation du foncier, une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager, et une mise en valeur des continuités écologiques.



Zone 1AUe à Bort-l'Étang (résidence séniors)



Zone 1AUe à Joze (nouvelle école)

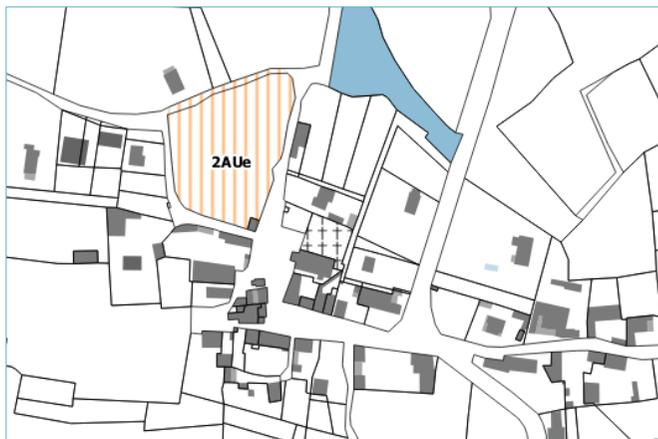
■ Zone 2AUe- zone à urbaniser à long terme pour accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif

La zone 2AUe correspond aux secteurs destinés à être urbanisés à long terme pour accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUe nécessite la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ainsi que la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle s'appliquant à la totalité de la zone. D'une manière générale, ces zones AU fermées ont vocation à être ouverte à l'urbanisation, une fois que le potentiel mobilisable des zones à urbaniser déjà ouvertes sera majoritairement engagé.

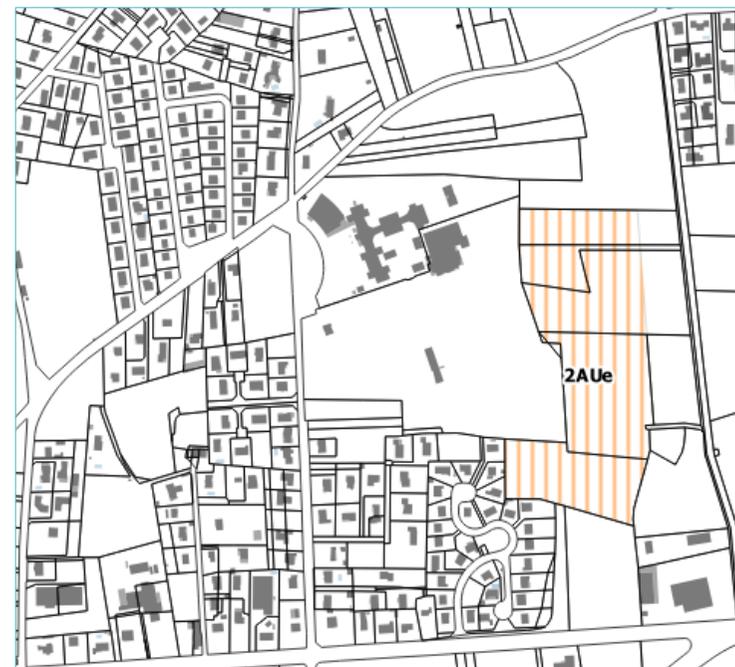
— Le zonage

La zone 2AUe est composée des secteurs dont la vocation principale sera d'accueillir à long terme des constructions et des installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics. La zone 2AUe est insuffisamment équipée à la date d'approbation du PLUi-H, mais est d'ores et déjà indiquée pour accueillir à long terme des équipements. Il s'agit de réserves foncières.

On dénombre **cinq zones 2AUe au sein du PLUi-H d'Entre Dore et Allier**. Les communes de Bulhon, Crevant-Laveine (résidence seniors), Joze (centre pour handicapés), Lezoux (équipements sportifs), Culhat (ateliers municipaux) ont fléchés des sites stratégiques pour leurs projets à moyen/long terme.



Zone 2AUe à Bulhon



Zone 2AUe à Lezoux (projet d'équipements sportifs)

— Le règlement

La zone 2AUe est inconstructible en l'état. Toutefois, certaines constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement, prévention des risques ...) peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement et l'urbanisation future de la zone considérée et sous réserve de leur intégration paysagère.

■ Zone 1AUy- zone à urbaniser à court terme pour accueillir des activités économiques

La zone 1AUy correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court et moyen terme, pour accueillir des activités économiques au sens large.

Ces zones peu (ou non) équipées font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Tout projet doit être compatible avec les principes figurant au sein des OAP prévues pour le secteur considéré.

La zone 1AUy est intégralement répartie en secteurs spécifiques, en fonction de la (ou des) vocation(s) dominante(s) dédiée à chaque site d'activités. On distingue ainsi 2 secteurs :

- **1AUya** – Zone à urbaniser à court terme du **Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier**. Les spécificités dans l'aménagement de ce parc d'intérêt régional sont à mettre en valeur.
- **1AUyb** – Zone à urbaniser à court terme pour accueillir des **activités économiques à dominante artisanale et industrielle**. La vocation de ce secteur, incompatible ou peu compatible avec l'habitat, est à préserver.

— Le zonage

La zone 1AUy comprend les secteurs dont la vocation principale sera d'accueillir des constructions à vocation d'activités économiques.

Ces zones 1AUy font toutes l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui définit en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

En raison de la concentration de l'offre foncière économique sur les grandes zones d'activités intercommunales, **on dénombre au sein du PLUi-H d'Entre Dore et Allier :**

- **une seule zone 1AUya** correspondant à **l'extension du Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier**
- **une seule zone 1AUyb** correspondant, à **l'extension de la ZI Les Hautes à Lezoux**.

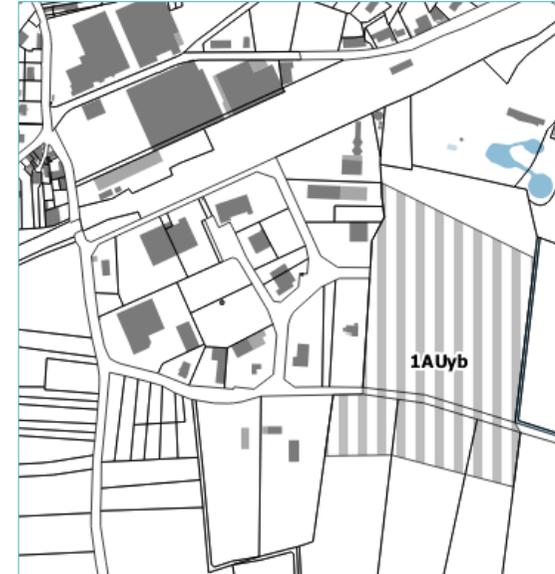
— Le règlement

Les zones 1AUya et 1AUyb sont destinées à devenir à terme respectivement des zones Uya et Uyb. Par conséquent, **les dispositions réglementaires applicables aux zones 1AUy sont les mêmes que celles applicables dans les zones Uy** afin de conserver une cohérence urbaine et architecturale.

Insuffisamment équipée pour permettre une constructibilité immédiate, **son ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect des prescriptions définies dans une orientation d'aménagement et de programmation** qui vise à assurer une optimisation du foncier et des principes de déplacement, une contribution à la mixité de l'habitat, une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager, et une mise en valeur des continuités écologiques.



Zone 1AUya : extension du Parc d'Activités Intercommunal



Zone 1AUyb : extension de la ZI Les Hautes

■ Zone 2AUy - zone à urbaniser à long terme pour accueillir des activités économiques

La zone 2AUy correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à long terme, pour accueillir des activités économiques au sens large.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUy nécessite la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme ainsi que la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle s'appliquant à la totalité de la zone.

D'une manière générale, ces zones AU fermées ont vocation à être ouverte à l'urbanisation, une fois que le potentiel mobilisable des zones à urbaniser déjà ouvertes sera majoritairement engagé.

La zone 2AUy est intégralement répartie en secteurs spécifiques, en fonction de la (ou des) vocation(s) dominante(s) dédiée à chaque site d'activités. On distingue ainsi 2 secteurs :

- **2AUya** – Zone à urbaniser à long terme du **Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier**. Les spécificités dans l'aménagement de ce parc d'intérêt régional sont à mettre en valeur.
- **2AUyb** – Zone à urbaniser à long terme pour accueillir des **activités économiques à dominante artisanale et industrielle**. La vocation de ce secteur, incompatible ou peu compatible avec l'habitat, est à préserver.

— Le zonage

La zone 2AUy comprend les secteurs dont la vocation principale sera d'accueillir à long terme des constructions à usage d'activités économiques. La zone 2AUy est insuffisamment équipée à la date d'approbation du PLUi, mais est d'ores et déjà indiquée pour accueillir à long terme le développement économique de la Communauté de communes.

On dénombre au sein du PLUi-H d'Entre Dore et Allier une seule zone 2AUya correspondant à l'**extension à long terme du Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier**.

Par ailleurs deux zones 2AUyb sont fléchées sur le territoire, elles se situent sur les communes de Ravel et de Peschadoires.

— Le règlement

Les zones 2AUy sont inconstructibles en l'état. Toutefois, certaines constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement, prévention des risques ...) peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement et l'urbanisation future de la zone considérée et sous réserve de leur intégration paysagère.



Zone 2AUya : réserve foncière à long terme du PAI



Zone 2AUyb : réserve foncière
pour la ZI Hautes Technologies à Peschadoires



Zone 2AUyb : réserve foncière
pour la zone d'activités de Ravel

4.1.3. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones agricoles

Conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les zones agricoles sont dites « zones A ».

■ Zone A- zone agricole

La zone A correspond aux secteurs, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend principalement les secteurs accueillant les exploitations agricoles de la commune.
Elle permet notamment l'accueil des constructions nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que les extensions et les annexes des habitations existantes.

— Le zonage

La zone A correspond aux espaces agricoles (prairies, cultures ...) de la Communauté de communes ainsi qu'aux villages et hameaux avec une vocation agricole marquée, notamment ceux concernés par des périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles. Elle a été définie sur la base de l'occupation du sol en s'appuyant sur le RPG 2022 (parcelles déclarées à la PAC), le recensement des sièges d'exploitation et des bâtiments d'élevage effectué et reporté sous format SIG par la Chambre d'Agriculture et la SAFER (cf. diagnostic agricole), la BD Forêt (produite par l'IGN et l'ONF), d'investigations de terrain, de photographies aériennes (millésime 2023) et des informations recueillies auprès des élus lors de séances de travail. Toutes les communes d'Entre Dore et Allier sont concernées par la zone A.

C'est au sein de cette zone agricole que l'on trouve les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et notamment les sièges d'exploitations et les bâtiments d'élevage.

La délimitation de cette zone se base d'une manière générale sur l'occupation dominante du sol. Il ne s'agit donc pas de traduire fidèlement l'affectation du sol à la parcelle, mais bien de délimiter la vocation prédominante d'un secteur.

— Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone A est destinée à l'activité agricole et aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles. Les habitations des exploitants agricoles sont autorisées à condition d'être implantées à moins de 100 m d'une construction de l'exploitation.

Sont également autorisés, sous certaines conditions, les annexes et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. Le changement de destination est également autorisé et doit être prévu au sein des prescriptions particulières du projet de PLUi-H.

Afin de préserver les terres agricoles, les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque et les éoliennes sont interdites.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation et l'architecture des constructions autorisées dans la zone, et plus particulièrement des bâtiments agricoles doivent être choisis avec un grand soin afin de concilier préservation des paysages et développement de l'activité agricole mais aussi la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti rural.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux...) cohérent avec les principales caractéristiques du bâti traditionnel. Il s'agit de préserver les dispositions architecturales du bâti traditionnel, mais également de garantir l'intégration des constructions nouvelles à l'existant, afin de préserver et de renforcer l'harmonie générale des villages.

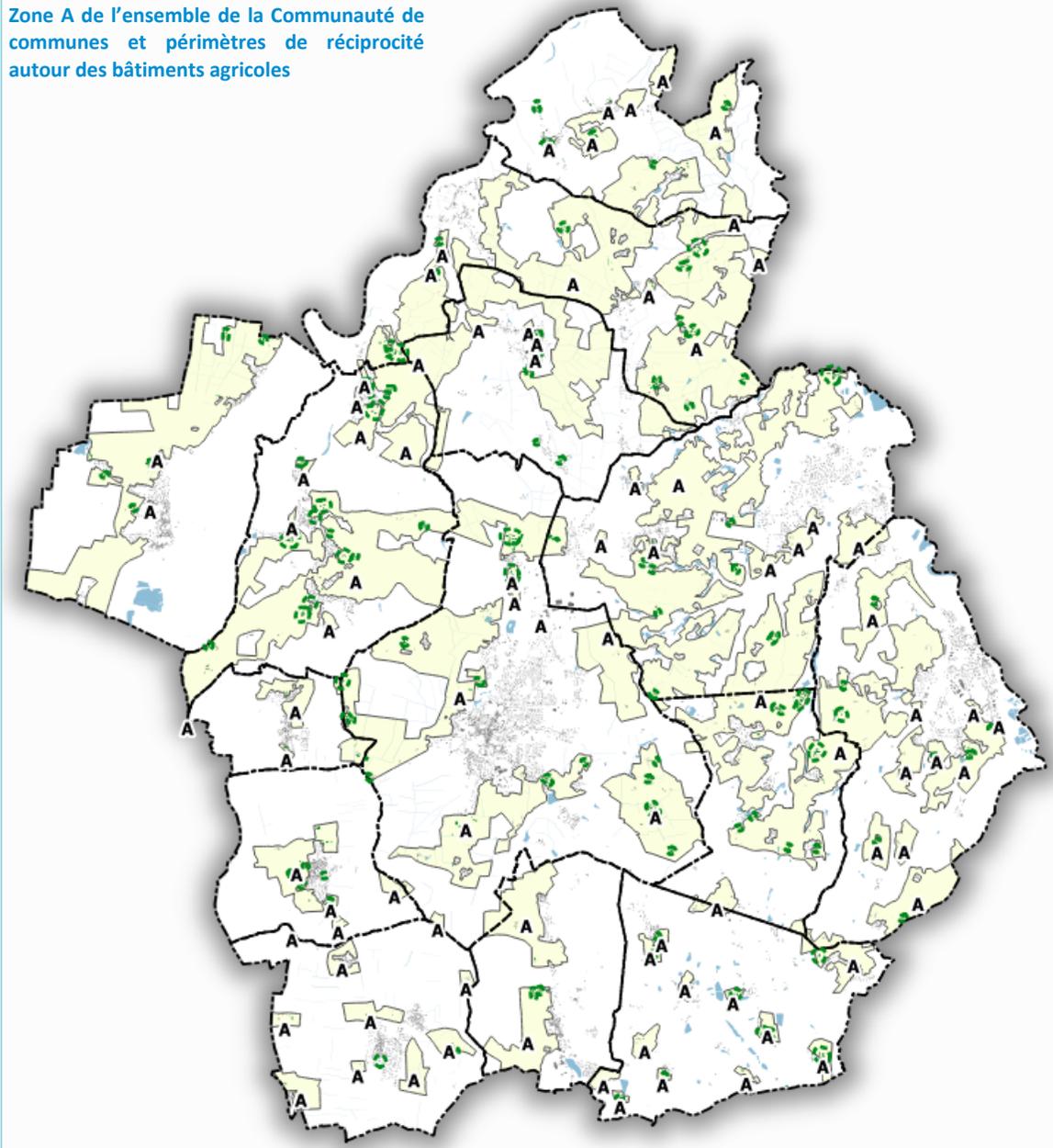
Pour le cas particulier des bâtiments agricoles, les prescriptions architecturales du PLUi-H établissent une trame réglementaire qui doit tendre, à long terme, vers plus d'harmonie entre les différentes constructions de la zone.

Les règles relatives à la qualité architecturale et paysagère sont ainsi différenciées selon si les travaux portent sur une construction traditionnelle (antérieures à 1950), une construction contemporaine (postérieures à 1950), ou un bâtiment agricole.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être

Zone A de l'ensemble de la Communauté de communes et périmètres de réciprocity autour des bâtiments agricoles



accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier. À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe.

Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

■ Zone Ap - zone agricole à protéger pour des enjeux particuliers

La zone Ap correspond aux secteurs agricoles, équipés ou non, protégés pour leur valeur écologique et paysagère et pour leur proximité avec les zones urbaines. Au sein de cette zone les constructions nouvelles sont interdites sauf exceptions. Il s'agit à la fois :

- De maintenir des interfaces paysagères qualitatives et limiter les conflits d'usages à proximité des zones urbaines ;
- De préserver les qualités paysagères, économiques et agronomiques des terres agricoles ;
- De restaurer ou de maintenir les continuités écologiques (zones humides, corridors écologiques terrestres et aquatiques ...) et de préserver les réservoirs de biodiversité.

— Le zonage

La zone Ap correspond aux espaces agricoles situés à proximité des secteurs résidentiels. Elle a pour vocation de préserver ces interfaces d'éventuels conflits d'usage. La zone Ap peut également servir à protéger de toute construction, des terres agricoles à haute valeur agronomique, des cônes de vue, la silhouette paysagère des villages, ou des continuités écologiques remarquables... Ainsi une grande partie des espaces ouverts de la plaine de la Limagne a été classée en Ap en raison de leur sensibilité paysagère.

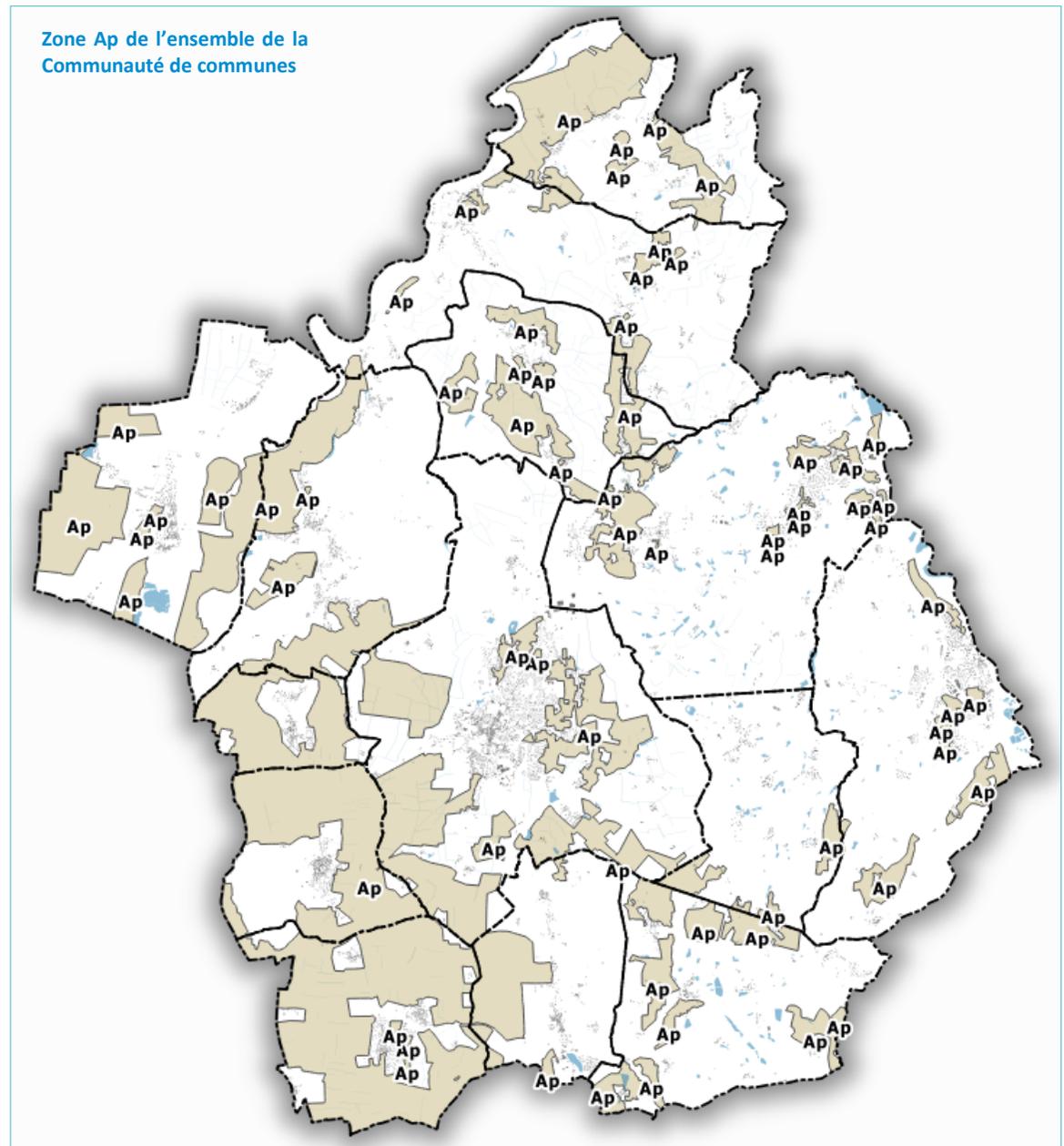
Sur la partie Est du territoire correspondant aux contreforts des terres d'élevage du Livradois-Forez, la zone Ap permet de préserver les réservoirs agro-pastoraux. Enfin, la zone Ap correspond également aux terres à vocation principalement agricole mais situées en zones inondables ou en zones et milieux humides, où la constructibilité n'est pas souhaitée.

— Le règlement

La zone Ap est quasi-inconstructible pour préserver les terres agricoles hormis pour la réfection des bâtiments agricoles existants.

Sont également autorisées, sous certaines conditions, des installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics de faibles dimensions, compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Afin de préserver les terres agricoles, les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque et les éoliennes sont également interdites. **Les installations agrivoltaïques sont également interdites dans la zone Ap.**



4.1.4. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones naturelles et forestières

Conformément à l'article R151-24 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».

■ Zone N - zone naturelle et forestière

La zone N, zone naturelle et forestière générale du PLUi-H correspond aux secteurs, équipés ou non, à **protéger** en raison notamment :

- Soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- Soit de l'existence d'exploitation forestière,
- Soit de leur caractère d'espace naturel.

Pour préserver ces qualités, la zone N doit demeurer faiblement bâtie. Elle ne peut donc accueillir qu'exceptionnellement des constructions nécessaires à l'exploitation forestière.

Dans cette zone, on distingue plusieurs secteurs :

- **Nha** - Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) au sein de la zone naturelle dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage
- **Nhb** - Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) au sein de la zone naturelle à vocation d'accueil des gens du voyage
- **NL** - Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) au sein de la zone à vocation d'activités de loisirs
- **Nt** – Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) au sein de la zone naturelle à vocation d'activités et d'hébergements touristiques
- **Npv** - Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) au sein de la zone naturelle dédié à l'implantation de centrales photovoltaïques au sol

— Le zonage

La zone N correspond aux espaces naturels, aux milieux à végétation arbustive et aux forêts. Elle a été définie sur la base de l'occupation du sol en s'appuyant sur le RPG 2022 (parcelles déclarées à la PAC), la BD Forêt (produite par l'IGN et l'ONF), d'investigations de terrain, de photographies aériennes (millésime 2023) et des informations recueillies auprès des élus lors des séances de travail. Pour préserver ces qualités, la zone N doit demeurer faiblement bâtie.

La délimitation de cette zone se base d'une manière générale sur l'occupation dominante du sol. Il ne s'agit donc pas de traduire fidèlement l'affectation du sol à la parcelle, mais bien de délimiter la vocation prédominante d'un secteur.

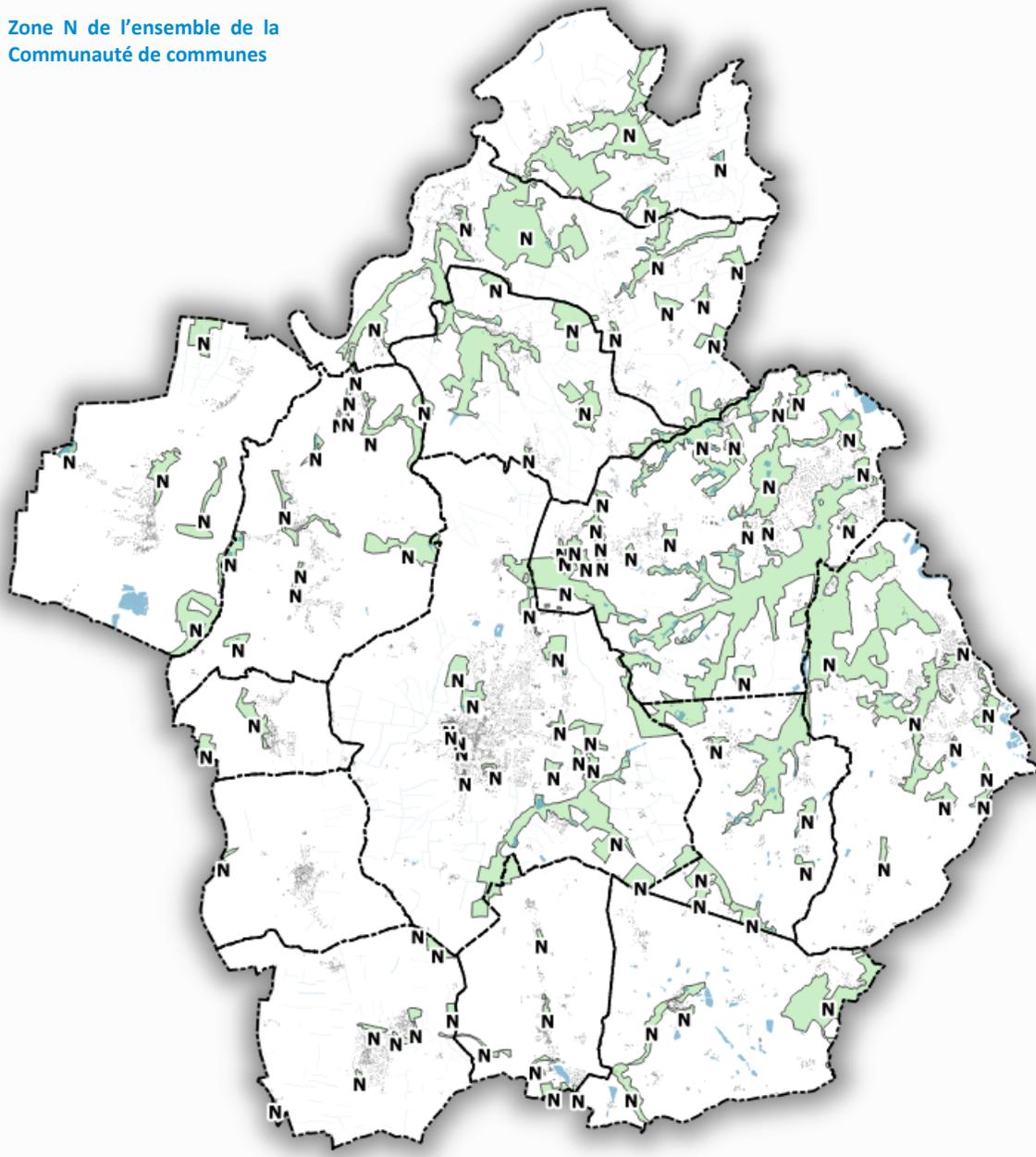
Il est à noter que les enjeux environnementaux sont traités directement par le biais de 4 sur-trames (cf. 3.3. Justifications des prescriptions particulières) instaurées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés, mares et zones humides inventoriées, cours d'eau et ripisylves à préserver, arbres isolés, haies et bosquets à préserver). Ces sur-trames se superposent donc aux zones N et A.

Les dispositions réglementaires de ces sur-trames visent à garantir l'intégrité de ces milieux écologiquement sensibles et vulnérables. Elles prévalent sur les règles applicables aux zones A et N, et interdisent globalement toute construction ou installation nouvelle. Seuls certains travaux (réhabilitation, extension limitée, changements de destination de bâtiments existants, ...) peuvent y être admis.

— Le règlement

La zone N est inconstructible. Seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation forestière. Les annexes et l'extension limitée des bâtiments d'habitation

Zone N de l'ensemble de la
Communauté de communes



existants et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont également autorisées sous certaines conditions. Les ICPE sont autorisées si l'activité liée est cohérente avec la destination de la zone. Le changement de destination est également autorisé et doit être prévu au sein des prescriptions particulières du projet de PLUi-H.

Au sein de la zone N, on distingue au total **cinq types de sous-secteurs** :

- **Nha** – Sous-secteur naturel dédié à l'**aire d'accueil des gens du voyage** ; il s'agit d'un **unique secteur** délimitant l'aire permanente d'accueil au Nord de ville de Lezoux.

Sont autorisés en secteur Nha, les constructions, aménagements et installations nécessaires aux aires d'accueil des gens du voyage au sens du décret n°2019-1478 du 26 décembre 2019 à condition d'être réalisés par la collectivité dans le cadre du schéma départemental des aires d'accueil des gens du voyage.

Les emplacements et les règles de stationnement sont définis conformément aux dispositions prévues dans le décret.

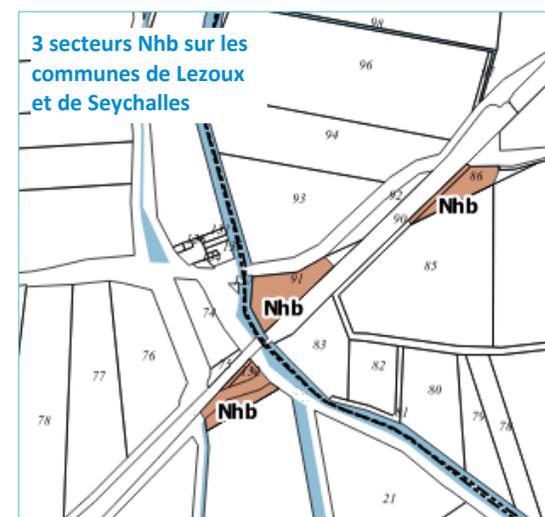


- **Nhb** – Sous-secteur naturel dédié à l'**accueil des gens du voyage**. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) au sein de la zone N, délimitant l'installation informelle des gens du voyage. Le PLUi-H compte au total **11 secteurs Nhb** : 7 sur la commune de Lezoux, 3 sur la commune de Culhat et 1 à Seychalles.

A partir du travail d'identification par l'AGSGV des secteurs d'implantations des familles de la communauté des gens du voyage et des séances de travail en lien avec le POA, le PLUi-H vient régulariser la plupart des situations par la confirmation ou la création d'un STECAL Nhb.

Quelques installations informelles n'ont pu être régularisées dans les cas où le site concerné :

- n'est pas raccordé aux réseaux,
- présente des risques pour ses occupants (zone inondable)
- ou n'est pas compatible avec son environnement (situé dans un réservoir de biodiversité ou conflit d'usage)



Secteurs identifiés par l'AGSGV 63 note du 05/11/2021 dans le cadre du PLUi-H			Zonage - Documents d'urbanisme		remarques éventuelles
Commune	adresse	parcelles	situation actuelle PLU ou Carte Co	situation dans le projet de PLUi-H	
Aire d'Accueil					
LEZOUX	Les Vergnières		Uva	Nha	
Sites d'habitat informel					
CULHAT	Les 4 chemins	ZV51	A	Nhb	
	Bassinnet	ZO95	Ac	Nhb	
	Foulhouse	AC76	Ug	Uav	
	Route d'Ornon	ZR20	A	Nhb	
JOZE	Route de Culhat	ZR32	Np	N	<i>régularisation impossible - zone inondable PPRi Allier</i>
LEZOUX	La font des Rioux	AB170-171-172	Uvb	Nhb	STECAL élargi
	Rue Saint-Jean	ZY45	Uvb	Nhb	
	Route du Champs More	ZX91	Uvb	Nhb	
	Route de Seychalles	ZX86	Uvb	Nhb	
	Route de Léonard Gaubert	YA4	A	Nhb	
		ZP73	Uvb	Nhb	<i>Secteur non identifié par l'AGSGV 63 : route de Courpière</i>
	G55	Uvb	Nhb	<i>Secteur non identifié par l'AGSGV 63 : route des Martines - Ornon</i>	
RAVEL	Impasse de la Verse	ZE25	N	N	
SEYCHALLES	Chanteloze - Garde Barrière	ZR 131-132	ZnC	Nhb	
	Les Fredières	ZL18	ZnC	A	<i>régularisation impossible - non raccordé - dans rés. de biodiv.</i>
		<i>total STECAL</i>	7	12	

- **NL – Sous-secteur naturel et forestier dédié aux activités de loisirs.** Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans lesquels les constructions, aménagements et installations d'équipements nécessaires à la pratique des activités de loisirs peuvent être autorisées.

Les constructions, et installations d'équipements nécessaires à la pratique des activités de loisirs, et les équipements sportifs et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés dans une limite d'une emprise au sol nouvelle totale de construction de 1 000 m² ; et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

11 secteurs NL ont été délimités sur le territoire de la Communauté de communes. Ils correspondent généralement à des sites d'activités sportives et de pleine nature : circuits de kart, motos ou bi-cross, aérodrome de Bort-l'Etang, accrobranche, stades et terrains de sport, installations liées à la pêche... situés en discontinuité des zones urbaines.

Ils participent au renforcement de l'offre touristique et de loisirs du territoire et ainsi à l'attractivité d'Entre Dore et Allier.

Les hébergements touristiques ne sont pas autorisés en secteur NL (contrairement au secteur Nt).

- **Nt – Sous-secteur naturel dédié à vocation d'hébergements et d'activités touristiques et/ou de loisirs.** Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans lesquels les constructions et extensions peuvent être autorisées.

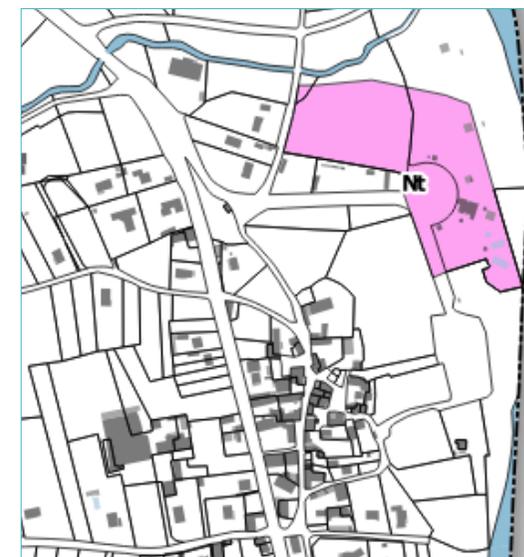
En secteur Nt sont autorisées les constructions destinées à accueillir des activités de loisirs et / ou sportives en adéquation avec les équipements existants, ainsi que les hébergements touristiques.

Sont également autorisées les extensions et les annexes limitées, à usage d'habitation ainsi que **les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** dès lors qu'elles sont compatibles avec les activités de loisirs pratiqués dans le secteur.

4 secteurs Nt ont été délimités sur le territoire de la Communauté de communes. Ils correspondent généralement à des sites de **campings, des hébergements insolites, des fermes-auberge...** situés en discontinuité des zones urbaines car tournés vers le tourisme vert et les activités de pleine nature.



Secteurs NL délimitant l'aérodrome et le circuit de karting de Bort-l'Etang



Secteur Nt délimitant le camping de Pont-Astier (Oriét)

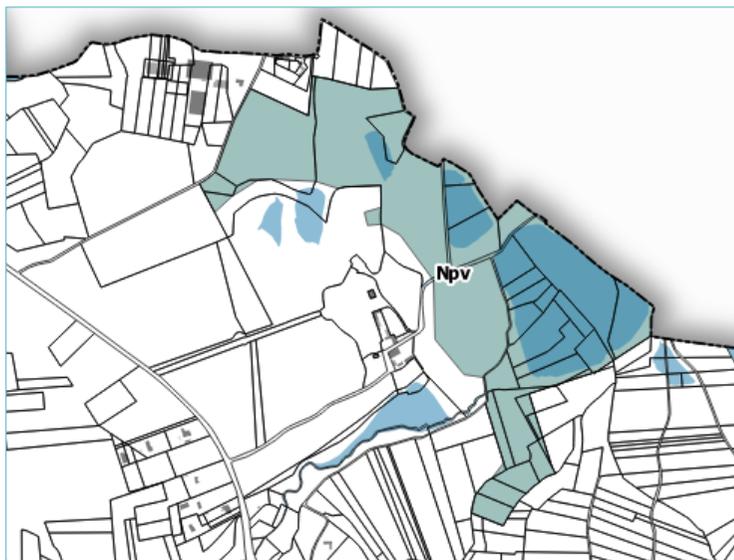
Il s'agit de 3 secteurs représentant des emprises de 2000 à 4000 m² dédiés à des projets privés d'hébergements touristiques à Lezoux, Vinzelles et Bort-l'Étang, ainsi que du camping d'Orléat.

Ils participent au renforcement de l'offre touristique et de loisirs du territoire et ainsi à l'attractivité d'Entre Dore et Allier, en lien l'objectif 2.3 du PADD : « Valoriser les savoir-faire locaux, le potentiel touristique et l'identité potière du territoire »

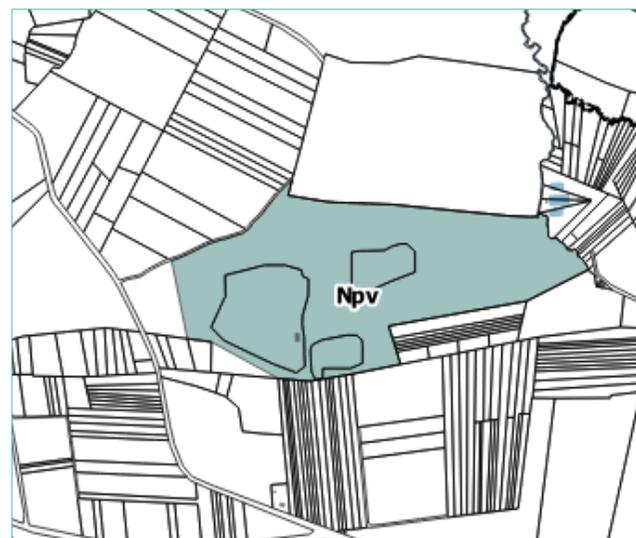
- **Npv – Sous-secteur naturel dédié à l'implantation de centrales photovoltaïques au sol** ; il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), en discontinuité du tissu urbain, dans lesquels les équipements, installations et aménagements liées à l'implantation de centrales photovoltaïques au sol sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

4 secteurs Npv ont été délimités sur le territoire de la Communauté de communes. Ils correspondent à 2 parcs photovoltaïques en fonctionnement à Culhat, deux parcs en projet sur Orléat et sur le périmètre de la carrière à Joze.

La zone Npv est inconstructible, hormis pour les installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire. La hauteur des installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire est libre sous réserve de leur bonne intégration paysagère dans l'environnement. Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux...) permettant **une insertion harmonieuse dans le paysage des locaux techniques nécessaires**, tels que les transformateurs notamment.



Secteur Npv délimitant le projet de parc photovoltaïque des Robins (commune d'Orléat)



Secteur Npv correspondant au parc photovoltaïque du Valtom à Culhat

■ Zone Np - zone naturelle et forestière protégée correspondant aux espaces remarquables

La zone Np, zone naturelle et forestière protégée du PLUi-H correspond aux secteurs présentant une sensibilité écologique forte nécessitant des mesures conservatoires particulières

La zone Np est une zone naturelle et forestière correspondant aux réservoirs de biodiversité inventoriés sur le territoire. Elle comprend notamment les secteurs écologiques sensibles localisés aux interfaces avec les zones urbaines. Par principe, l'urbanisation nouvelle est interdite dans la zone Np pour préserver les milieux naturels. Il s'agit à la fois :

- De restaurer ou de maintenir les continuités écologiques (zones humides, corridors écologiques terrestres et aquatiques ...) et de préserver les réservoirs de biodiversité.
- De maintenir des interfaces naturelles et paysagères qualitatives et limiter les conflits d'usages à proximité des zones urbaines

— Le zonage

La zone Np correspond aux secteurs naturels à forte sensibilité paysagère et/ou emblématiques du territoire intercommunal (corridors de l'Allier et de la Dore, puy de Courcourt, butte de Ravel...)

La zone Np recouvre les réservoirs de biodiversité majeurs (Natura 2000, ZNIEFF de type I, Espaces Naturels Sensibles.)

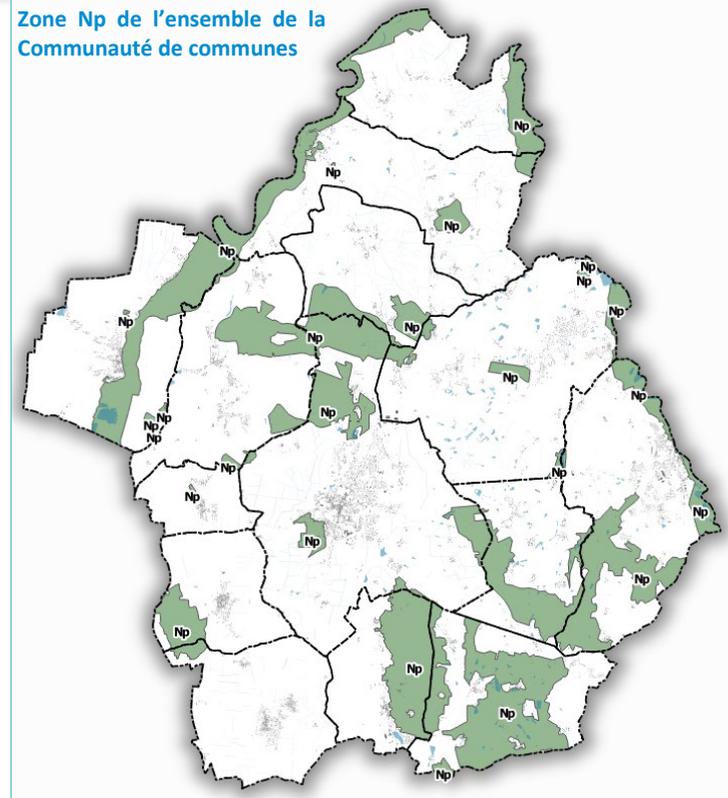
A proximité des zones urbaines, la zone Np retranscrit également les éléments de la trame verte urbaine identifiés avec les élus et les corridors écologiques contraints.

— Le règlement

La zone Np est inconstructible y compris pour les constructions nécessaires à l'exploitation forestière.

Seules sont autorisées les annexes et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont également autorisées sous certaines conditions.

Zone Np de l'ensemble de la
Communauté de communes



4.2. LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les prescriptions particulières du règlement comprennent des dispositions réglementaires qui prévalent sur les règles de chacune des zones U, AU, A et N du PLUi-H. Ces prescriptions sont relatives à la prise en compte des risques et nuisances, à la protection du patrimoine architectural et urbain, à la mise en œuvre des projets urbains et à la protection et à la valorisation du commerce en centre-ville et/ou centre-bourg.

4.2.1. Etat des lieux et listes des prescriptions particulières

Outre les limites des différentes zones (U, AU, A et N), le règlement graphique du PLUi-H contient **17 prescriptions particulières**, représentées graphiquement par des sur-trames, instaurées en application de différents articles du code de l'urbanisme.

Ces prescriptions se traduisent par des règles spécifiques et sont énumérées ci-après :

- **Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** (article L151-19 du CU) ;
- **Jardins arborés à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** (article L151-19 du CU) ;
- **Secteur soumis à des prescriptions pour la protection du patrimoine archéologique** (article L522-5 du CU) ;
- **Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol** (article R151-34 2° du CU) ;
- **Espace boisé classé** (article L113-1 du CU) ;
- **Arbres isolés à préserver, alignement d'arbres et trame bocagère à préserver et massifs boisés et bosquets à préserver pour le maintien des continuités écologiques** (article L151-23 du CU) ;
- **Zones humides avérées, présumées et mares à protéger pour des motifs d'ordre écologique** (article L151-23 du CU) ;
- **Cours d'eaux et ripisylves à préserver** (article L151-23 du CU) ;
- **Limitation de la constructibilité en raison de l'existence d'un PPRi ou d'un aléa inondation** (article R151-34 1° du CU) ;
- **Secteur de protection Z1 et Z2 contre les nuisances industrielles** (article R151-34 1° du CU) ;
- **Constructions ou installations interdites le long des grands axes routiers** (article L111-6 du CU) ;
- **Règles d'implantation des constructions** ;
- **Secteur non aedificandi** (article R151-31 2° du CU) ;
- **Emplacement réservé** (article L151-41 du CU) ;
- **Secteur comportant une Orientation d'Aménagement et de Programmation** (articles L151-6 et L151-7 du CU) ⇒ *cf partie 4.3* ;
- **Linéaire de protection des commerces et des services** (article L151-16 du CU) ;
- **Bâtiment en zone A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination** (article L151-11 2° du CU).

4.2.2. Justification des motifs pour chaque prescription particulière

■ Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L151-19 du CU)

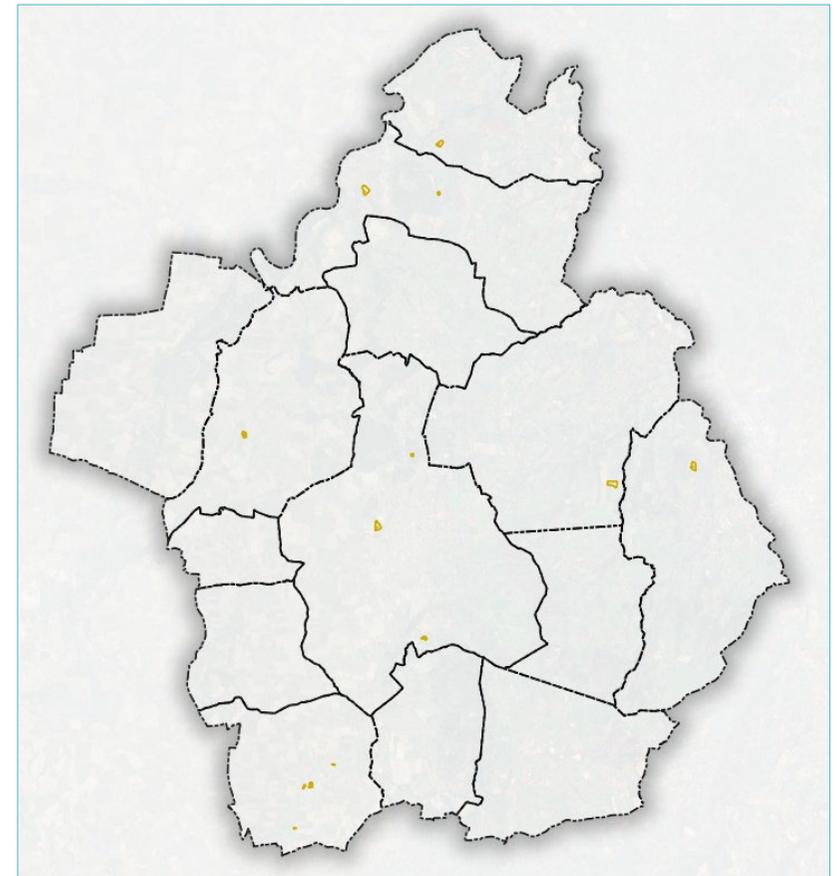


Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L.151-19 du CU)

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le PLUi-H identifie des **éléments de patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural**. Ainsi, cette prescription entraîne les **dispositions suivantes** :

- **Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer ces éléments protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable** en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. De plus, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des éléments de du patrimoine bâti identifiés en application de l'article L.151-19, doivent être précédés d'un permis de démolir, selon les dispositions de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
- **Toute modification ou réhabilitation, ainsi que la rénovation ou l'extension de bâtiments existants devra être conçue de manière à ne pas dénaturer les caractéristiques** constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural des sites identifiés, à savoir :
 - Permettre de maintenir la lisibilité des spécificités morphologiques et architecturales de ces éléments bâtis ;
 - Respecter ou restituer l'implantation et les dimensions originelles ainsi que les matériaux employés initialement (volume, percements, modénature, matériaux et couleurs) du bâtiment, en excluant tout pastiche.

Les éléments de patrimoine identifiés sont listés au sein du règlement écrit. Cette prescription permet de **mettre en œuvre l'objectif 2.1 du PADD « Réinvestir les centralités dans une approche transversale et multifonctionnelle »**. L'objectif est de **conserver les éléments de patrimoine** qui sont des **marqueurs identitaires du territoire** et participent à **l'attractivité touristique**. Ces éléments sont situés dans les communes de Crevant-Laveine, Culhat, Lezoux, Moissat, Orléat, Peschadoires et Vinzelles.



Patrimoine bâti à préserver

■ Jardins et parcs arborés à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

 Jardin et parc arborés à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L.151-19 du CU)

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le PLUi-H identifie des **jardins et parcs arborés à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural**. Ainsi, cette prescription entraîne les **dispositions suivantes** :

- **Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer ces sites à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural doivent faire l'objet d'une déclaration préalable** en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Tout projet d'aménagement ou de construction, ainsi que la rénovation ou l'extension de bâtiments existants doivent être conçus pour ne pas dénaturer les caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural des sites identifiés.
- **La disparition ou la minéralisation de ces secteurs n'est pas souhaitable**, à la fois pour des raisons paysagères et pour des raisons de développement durable. La physionomie existante des parcs arborés répertoriés au PLUi-H sont à préserver. Ils concernent des domaines privatifs ou publics avec un intérêt patrimonial et paysager marqué. **La coupe, l'entretien et l'aménagement des espaces boisés sont autorisés à condition de conserver l'esprit du lieu**. Nonobstant les constructions et installations autorisées dans la zone du PLUi-H, la constructibilité au sein des secteurs de jardins ou parcs arborés à préserver est limitée. Seules les annexes (cabanes de jardin, kiosques ouverts...) aux constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLUi-H, sont autorisées, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m² et dans la limite d'une construction par unité foncière.

Cette prescription permet de **conserver les parcs arborés et vergers plantés d'intérêt paysager et écologique** afin de préserver la présence de la nature dans les tissus urbains et permet la mise en œuvre des **objectifs 2.1** « Réinvestir les centralités dans une approche transversale et multifonctionnelle » et **4.1** « Développer le territoire en faisant projet avec la trame verte et bleue en renforçant la présence de la nature dans l'espace bâti » **du PADD**. Les secteurs concernés sont situés à Culhat, Joze, Lezoux, Orléat et Peschadoires.



Orléat



Culhat



Lezoux



Peschadoires



Joze

■ Secteur soumis à des prescriptions pour la protection du patrimoine archéologique



Secteur soumis à des prescriptions pour la protection du patrimoine archéologique
(article L.522-5 du Code du Patrimoine)

Au titre de l'article L522-5 du code de l'urbanisme, le PLUi-H identifie un **site à préserver pour des motifs de protection du patrimoine archéologique**. Ainsi, cette prescription entraîne les **dispositions suivantes** :

- Au sein du secteur soumis à des prescriptions archéologiques :
 - est interdit tout affouillement et exhaussement du sol ;
 - sont interdits les piscines enterrées, les caves et les sous-sols ;
 - sont autorisées les constructions neuves sans cave et sans sous-sol et à condition de ne pas porter atteinte au sous-sol ;
 - sont autorisés les changements de destination et les extensions limitées à condition de ne pas porter atteinte au sous-sol.

Cette prescription ne concerne **qu'un seul secteur situé au Nord du bourg de Lezoux** et permet de limiter les impacts d'un futur aménagement sur les enjeux archéologiques du secteur.



■ Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol



Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous sol (article R.151-34 2° du CU)

Au titre de l'article R151-34 2° du code de l'urbanisme, le PLUi-H identifie un **secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol**. Ainsi, cette prescription entraîne les **dispositions suivantes** :

- Nonobstant les destinations des constructions et des affectations des sols autorisées et interdites au sein de la zone du PLUi-H, dans le secteur protégé, les constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles (exploitation, transformation des matériaux de carrière ...) sont autorisées, dès lors que l'exploitation de la carrière a fait l'objet d'une autorisation préfectorale.
- Les constructions et installations devront s'implanter selon une marge de recul de 5m minimum par rapport aux limites séparatives.
- La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 20 mètres, mesurée du terrain naturel au faitage de la construction ou à l'acrotère (hors tout pour les installations techniques telles que les silos).



Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol à Joze

Cette prescription ne concerne **qu'un seul secteur situé au Nord de Joze**, carrière à cheval sur la commune voisine de Maringues.

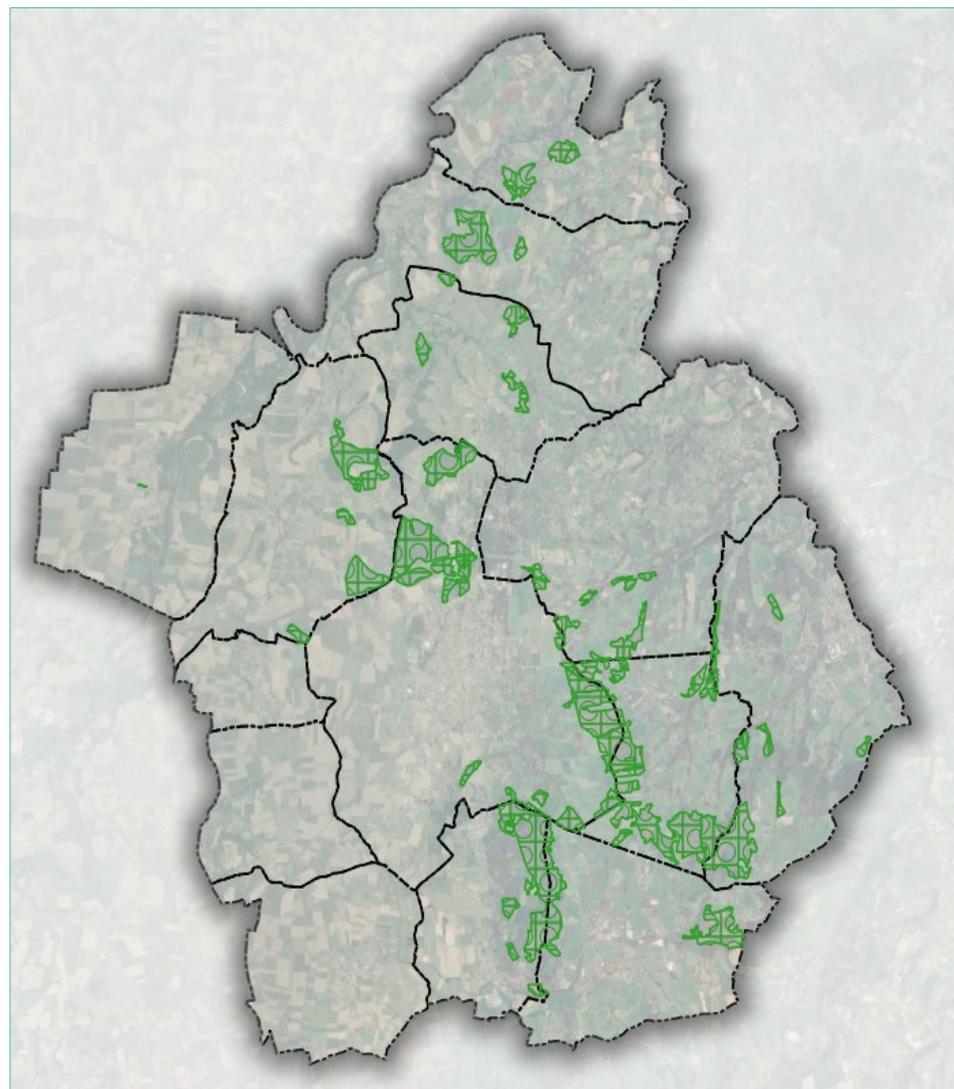
■ Espace boisé classé



Espace boisé classé (article L.113-1 du CU)

Au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le PLUi-H identifie les **espaces boisés classés**. Ils correspondent en partie aux **forêts présumées anciennes** ou le cas échéant aux parcs et plantations d'alignements à conserver, à protéger ou à créer. Ainsi, le classement en EBC interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne également le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Cette prescription apporte une réponse à l'**objectif 4.1 du PADD** et permet de **conserver les forêts d'intérêt paysager et écologique qui sont les supports des continuités écologiques et sont des marqueurs identitaires du territoire**. Les EBC (Espaces boisés classés) sont répartis sur l'ensemble du territoire intercommunal et concernent les communes de Bort-l'Étang, Bulhon, Crevant-Laveine, Culhat, Joze, Lezoux, Orléat, Peschadoires, Ravel et Vinzelles.



Carte des Espaces Boisés Classés

■ Arbres isolés, haies, trame bocagère, massifs boisés et bosquets à préserver

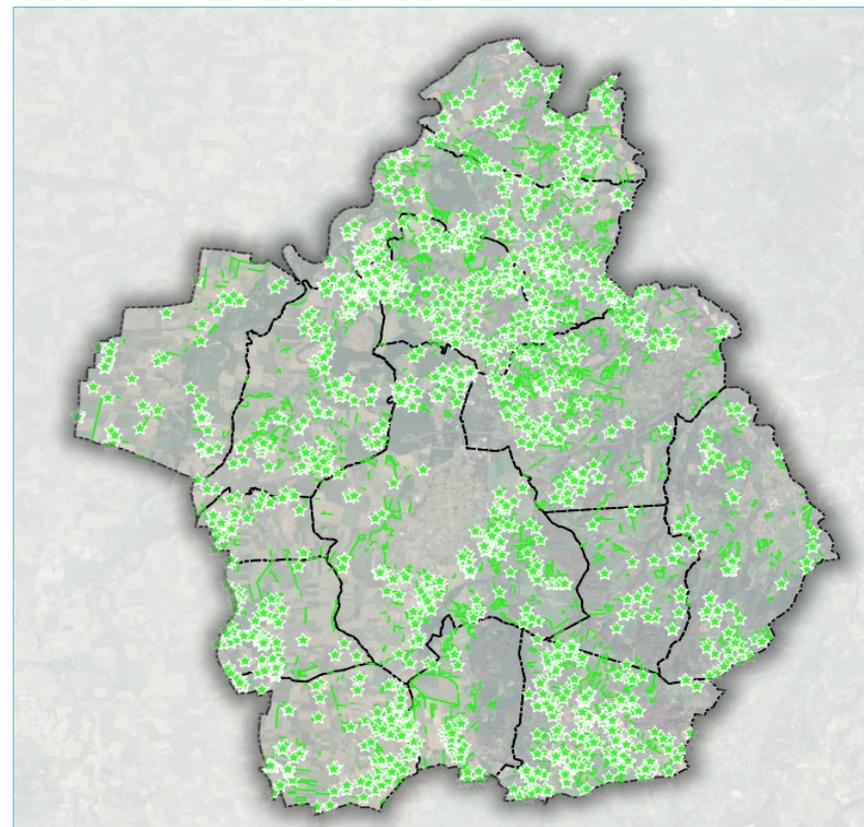
★ Arbre isolé à préserver (article L.151-23 du CU) — Alignement d'arbres et trame bocagère à préserver (article L.151-23 du CU)

 Massifs boisés et bosquets à préserver pour le maintien des continuités écologiques (article L.151-23 du CU)

Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, le PLUi-H identifie les **arbres isolés, les alignements d'arbres, les trames bocagères, les massifs boisés et les bosquets à préserver**. Ainsi, cette prescription entraîne les **dispositions suivantes** :

- La structure linéaire et arborescente des éléments de paysage (arbres, haies, alignements arborés, trame bocagère...), identifiés doit être maintenue et notamment les arbres accueillant des nids d'espèces protégées.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer ces éléments protégés pour des motifs d'ordre écologique et paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages ne seront admis que sous réserve d'être compensés sur place, par le renouvellement naturel ou la plantation d'essences équivalentes et pour les motifs suivants :
 - Exploitation dans la limite d'un tiers des arbres sur une période de 10 ans, répartis sur l'ensemble de la longueur de la haie le cas échéant, préférentiellement sur les arbres mûrs, dépérissants ou dangereux ;
 - Raisons phytosanitaires liés à la santé de l'arbre ;
 - Raisons de sécurité ;
 - Nécessité d'accès à la parcelle, si aucun autre accès n'est possible ;
 - Aménagement d'un équipement nécessaire aux services publics.
- Toutes constructions et installations nouvelles sont interdites, nonobstant celles autorisées dans la zone du PLUi-H. Seuls les travaux de réhabilitation, d'extensions et de changements de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H sont autorisés, sans préjudice du respect des règles de la zone du PLUi-H.

Ces prescriptions s'étendent sur tout le territoire et permettent de mettre en œuvre **l'objectif 4.1 du PADD**. L'objectif est de **conserver les éléments naturels** qui participent aux **continuités écologiques** et correspondent à des **marqueurs identitaires et patrimoniaux** du territoire.



Arbres isolés, alignement d'arbres et bosquets à préserver

■ Mares et zones humides inventoriées



Zones humides avérées (article L.151-23 du CU)



Mares à préserver pour des motifs d'ordre écologique (article L.151-23)



Zones humides présumées (article L.151-23 du CU)

Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, le PLUi-H identifie les **zones humides et les mares à préserver**. Ainsi, cette prescription entraîne les **dispositions suivantes** :

- Toutes constructions et installations nouvelles portant sur l'emprise de ces zones humides sont interdites, à l'exception des installations et ouvrages d'intérêt collectif nécessaires aux réseaux, à la sécurité et à la prévention des risques, lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative et à la protection et la mise en valeur du milieu naturel. Les équipements légers et démontables nécessaires à la valorisation des zones auprès du public et aux déplacements doux est possible sous réserve d'être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).
- Cette interdiction peut être levée après réalisation d'une étude démontrant l'absence de caractère humide des terrains, selon les critères floristiques et pédologiques définis au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

Elle peut également être levée en l'absence d'alternatives avérée et démontrée pour la réalisation des projets : la séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser) doit être appliquée dans ce cas conformément aux dispositions des documents supra-communaux en vigueur notamment des SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le porteur de projet doit en premier lieu chercher à réduire les impacts du projet sur la zone humide. La compensation ne peut intervenir qu'en dernier recours. La zone humide détruite est alors compensée à 200% (cf. SDAGE).



Zones humides et mares à préserver

Ces prescriptions résultent d'un travail de terrain approfondi qui a permis de prendre en compte les enjeux liés à ces zones humides et mares au sein du règlement graphique. La préservation de ces éléments participe à la **mise en œuvre de l'objectif 4.1 du PADD**. L'objectif est de **conserver ces éléments** qui sont **porteurs d'une biodiversité majeure** et participent au **fonctionnement des continuités écologiques**.

■ Cours d'eaux et ripisylves à préserver

Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, le PLUi-H identifie les **cours d'eaux et ripisylves à préserver**.

Graphiquement cette sur-trame prend la forme d'une bande tampon de 10 à 20 m autour des cours d'eau identifiés.

Tous travaux (non soumis à régime d'autorisation) ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments protégés pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Parallèlement à ce régime de déclaration, les projets inclus dans ces secteurs « *Cours d'eau et ripisylve à préserver* » sont soumis à des prescriptions particulières visant à garantir l'intégrité de ces milieux écologiquement sensibles et vulnérables (zones potentielles de ressources, de déplacements et de refuges), qui participent également à la régulation des crues et à l'épuration des eaux.

Cette prescription participe à la mise en œuvre des **objectifs 4.1 et 4.2** « *Préserver la ressource en eau et assurer une gestion durable et optimale en vue d'assurer une alimentation en eau pérenne du territoire* » **du PADD**. L'objectif est de protéger les cours d'eaux et les ripisylves liées afin de conforter leurs rôles de continuités écologiques avec les grands ensembles naturels.



Cours d'eaux et ripisylves à préserver

■ Limitation de la constructibilité en raison de l'existence d'un PPRI ou d'un aléa inondation

▲ Limitation de la constructibilité en raison de l'existence d'un PPRI ou d'un aléa inondation (article R.151-34 1° du CU)

Au titre de l'article R151-34 1° du code de l'urbanisme, le PLUi-H identifie les **secteurs soumis au risque inondation identifié par un PPRI ou soumis à un aléa inondation identifié**. L'aménagement du secteur doit alors se reporter au règlement du PPRI concerné pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives à la prévention relative à la prévention de ce risque. Les règlements sont annexés au PLUi-H.

Le territoire est concerné par le **PPRNPI de l'Allier des Plaines**, sur les communes de Vinzelles, Crevant-Laveine, Culhat et Joze ainsi que par **l'aléa inondation de la Dore**, selon les délimitations de l'atlas des zones inondables de la Dore par le LRPC de Clermont-Fd et selon la modélisation de la Dore à Thiers par le BCEOM. Cet aléa concerne les communes de Vinzelles, Crevant-Laveine, Orléat et Peschadoires.

Cette prescription permet de **mettre en œuvre l'objectif 4.4 du PADD** « Améliorer la prise en compte de la sécurité et de la santé dans l'organisation du développement territorial » et permet d'assurer la protection de la population face au risque inondation.



Zones soumises à un PPRI ou à un aléa inondation

■ Secteur de protection contre les nuisances industrielles

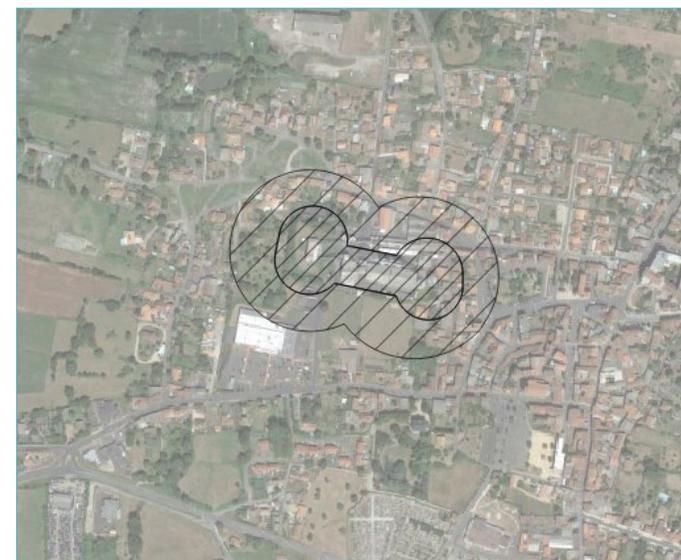
 Secteur de protection Z1 contre les nuisances industrielles (article R.151-34 1° du CU)

 Secteur de protection Z2 contre les nuisances industrielles (article R.151-34 1° du CU)

Au titre de l'article R151-34 1° du code de l'urbanisme, le PLUi-H identifie les **secteurs de protection contre les nuisances industrielles**. Ces secteurs concernent l'usine SAIPOL à Lezoux. Cette prescription entraîne les **dispositions suivantes** :

- Au sein du secteur de protection Z1 :
 - sont interdites toute construction nouvelle à usage d'habitat même liée au gardiennage et à la direction des établissements ;
 - est interdit tout établissement recevant du public ;
 - sont autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement et toutes autres constructions nécessaires à la vocation de la zone, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité, ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
 - sont autorisés les travaux nécessaires à l'entretien et à l'amélioration de l'habitat, l'extension mesurée des habitations sans création de logement, et les constructions annexes de l'habitation (garage particulier, abri de jardin...) à condition d'être limités à 20 m² de surface hors oeuvre nette.
- Au sein du secteur de protection Z2 :
 - est interdit tout établissement recevant du public ;
 - sont autorisées les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées à la direction ou au gardiennage des établissements et contigües ou intégrées aux bâtiments d'activités ;
 - sont autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité, ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
 - est autorisé l'aménagement des bâtiments existants recevant du public, à condition qu'il n'en résulte aucune augmentation de la capacité d'accueil ;
 - sont autorisées les constructions à usage de bureaux, services et les équipements collectifs à condition qu'ils n'aient pas vocation à recevoir du public.

Cette prescription permet de mettre en œuvre **l'objectif 4.4 du PADD** et protège la population contre les nuisances industrielles en restreignant les possibilités de construction autour de l'usine SAIPOL.



Secteurs de protection Z1 (au centre) et Z2

■ Constructions ou installations interdites le long des grands axes routiers

 Constructions ou installations interdites le long des grands axes routiers (article L.111-6 du CU)

En dehors des espaces urbanisés des communes, **les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze ou cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.**

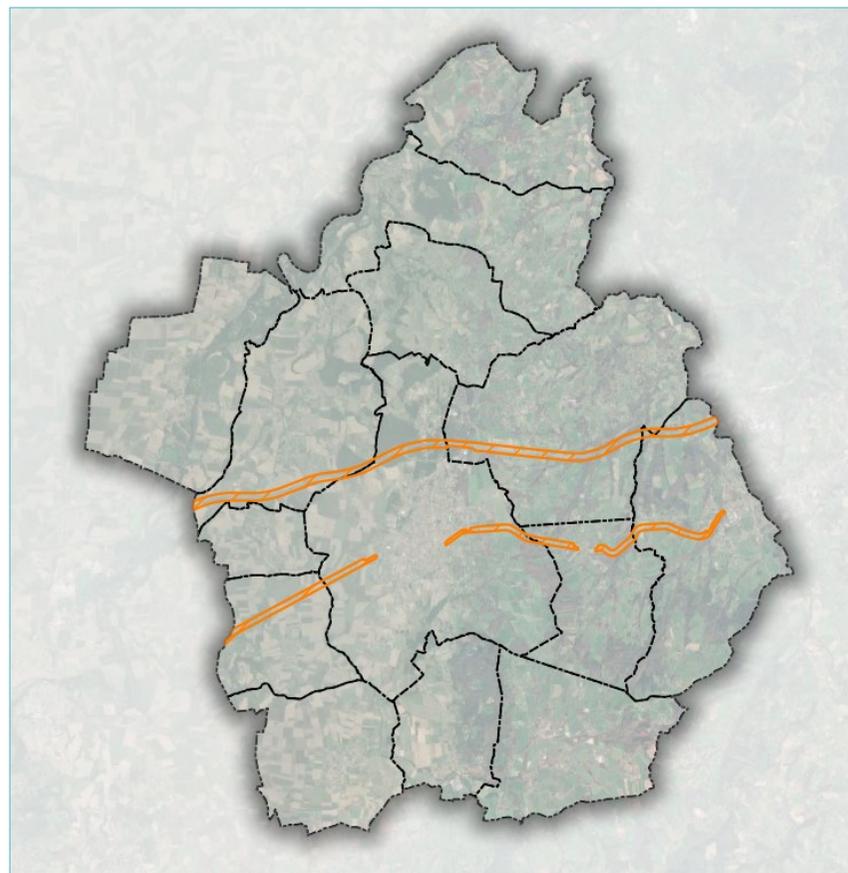
La Communauté de Communes Entre Dore et Allier est concernée par l'autoroute A89 et la RD2089. Ces voies génèrent donc, en dehors des zones urbanisées, des bandes « inconstructibles » respectivement de 100 mètres et de 75 mètres de part et d'autre de leur axe, qui sont reportées sur le règlement graphique du PLUi-H.

Ainsi, cette prescription entraîne les **dispositions suivantes** :

- Au sein de ces bandes inconstructibles seuls sont autorisés :
 - Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - Les bâtiments d'exploitation agricole ;
 - Les réseaux d'intérêt public ;
 - Les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Dans le cadre du PLUi-H, une étude dérogatoire « Amendement Dupont » en lien avec l'A89, conformément à l'article L111-8 du CU, a été réalisée pour permettre le développement du Parc d'Activités Intercommunal (cf le dossier Annexes, pièce 4.4.1).

Plus globalement, cette prescription permet de mettre en œuvre **l'objectif 4.4 du PADD** et protège la population contre les nuisances en restreignant les possibilités de construction aux abords des axes routiers majeurs du territoire.



Bandes inconstructibles le long de l'A89 et de la D2089

■ Règles d’implantation des constructions

∨ ∨ ∨ Règles d’implantation des constructions

Le PLUi-H définit des **marges de recul par rapport aux emprises et voies publiques** au sein des espaces urbanisés. Elles concernent les voies présentant un risque de nuisances en raison de l’intensité du trafic. Cette prescription entraîne la **disposition suivante** :

- Le long de ces axes générant des flux de circulation importants en agglomération :
 - les constructions ou installations, à l’exception des annexes, sont interdites dans la marge de recul représentée sur le règlement graphique (elles respecteront un recul s’établissant entre 10 et 15 mètres par rapport à l’axe de la voie).

Cette prescription concerne les abords des routes suivantes :

- La RD2089 dans sa traversée de Lezoux ;
- La RD2029 dans sa traversée de Maison Blanche (commune de Saint-Jean-d’Heurs) ;
- La RD223 dans sa traversée des Bourrards (commune de Bulhon) ;
- La RD46 dans sa traversée des Girodins (commune de Bulhon).

Cette prescription permet de mettre en œuvre **l’objectif 4.4 du PADD** et protège la population contre les nuisances en restreignant les possibilités de construction en bordure des axes routiers importants.



Marges de recul sur la commune de Bulhon

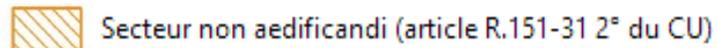


Marges de recul sur la commune de Lezoux



Marges de recul sur la commune de Saint-Jean-d’Heurs

■ Secteur non aedificandi



Au titre de l'article R151-31 2° du code de l'urbanisme, le PLUi-H identifie les **bandes non aedificandi**. Cette prescription est mise en place pour délimiter les espaces nécessaires au fonctionnement des services publics à proximité immédiate des cimetières. Ainsi, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols sont interdits au sein de ce secteur.

Cette prescription ne concerne que les **alentours du cimetière de Lempty** et permet l'entretien et l'extension du cimetière.



Bande non aedificandi autour du cimetière de Lempty

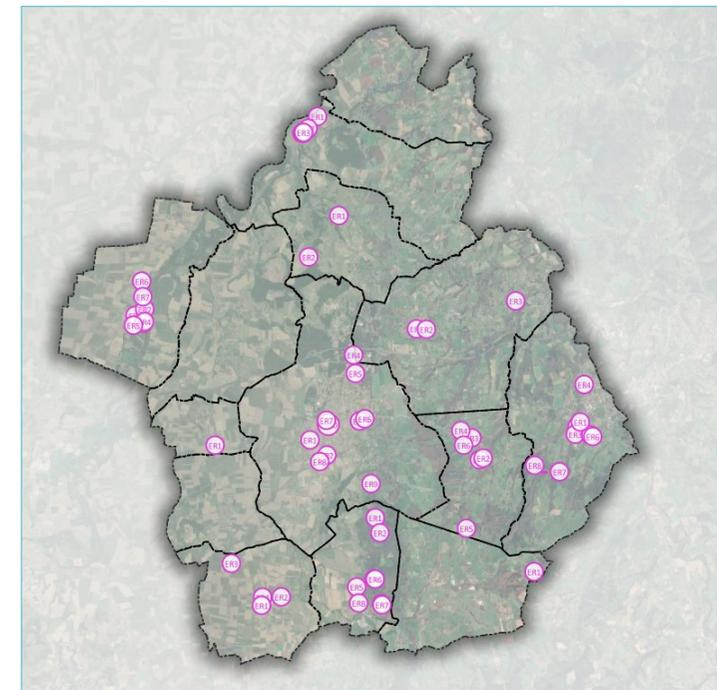
■ Emplacement réservé



Au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le PLUi-H identifie les **emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et programmes de logements à créer ou à modifier**. Ainsi, cette prescription entraîne les **dispositions suivantes** :

- Un terrain couvert par un emplacement réservé ne peut plus recevoir de construction ou aménagement qui ne seraient pas conformes au projet ayant justifié la réserve.
- Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être autorisée, en application de l'article L.433-1 du code de l'urbanisme. De telles constructions doivent être légères et facilement démontables.
- En présence d'un emplacement réservé pour « voie publique » qui anticipe un élargissement de l'assiette de la voirie, l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques s'établit en tenant compte de l'emprise de cette réserve.

Les emplacements réservés se situent dans presque toutes les communes de l'intercommunalité, hormis Vinzelles, Culhat et Seychalles. Selon les cas, cette prescription peut permettre la mise en œuvre des **objectifs 2.4** « *Consolider l'offre de services et d'équipements structurants* » et **2.5** « *Mener une réflexion sur les mobilités afin de limiter la dépendance à la voiture* » du PADD.



Emplacements réservés

■ Linéaire de protection des commerces et des services

----- Linéaire de protection des commerces et des services (article L.151-16 du CU)

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, le PLUi-H identifie les **quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale**. Ainsi, cette prescription entraîne les **dispositions suivantes** :

- Au droit des linéaires de protection des commerces et des services, les changements de destination des « commerces et activités de service » en « habitation » (y compris les garages) sont interdits en rez-de-chaussée.
- Ces dispositions concernent les constructions ayant une façade sur les voies repérées au règlement graphique par le linéaire, et s'appliquent uniquement à leurs locaux affectés à une destination de « commerce et activités de service » (occupés ou vacants) à la date d'approbation du PLUi-H.
- Ne sont pas concernées par cette interdiction, les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, accès aux caves, locaux techniques, ...).

Cette prescription concerne le bourg de Lezoux, d'Orléat et de Peschadoires ainsi qu'un secteur situé au Giry à Orléat. Cette prescription permet de mettre en œuvre **l'objectif 2.2 du PADD** « *Préserver et renforcer l'offre de commerces et de services de proximité* » afin de maintenir un maillage économique pertinent sur l'ensemble du territoire.



Linéaire de protection des commerces et services à Lezoux



Linéaire de protection des commerces et services à Orléat (Bourg et Le Giry)



Linéaire de protection des commerces et services à Peschadoires

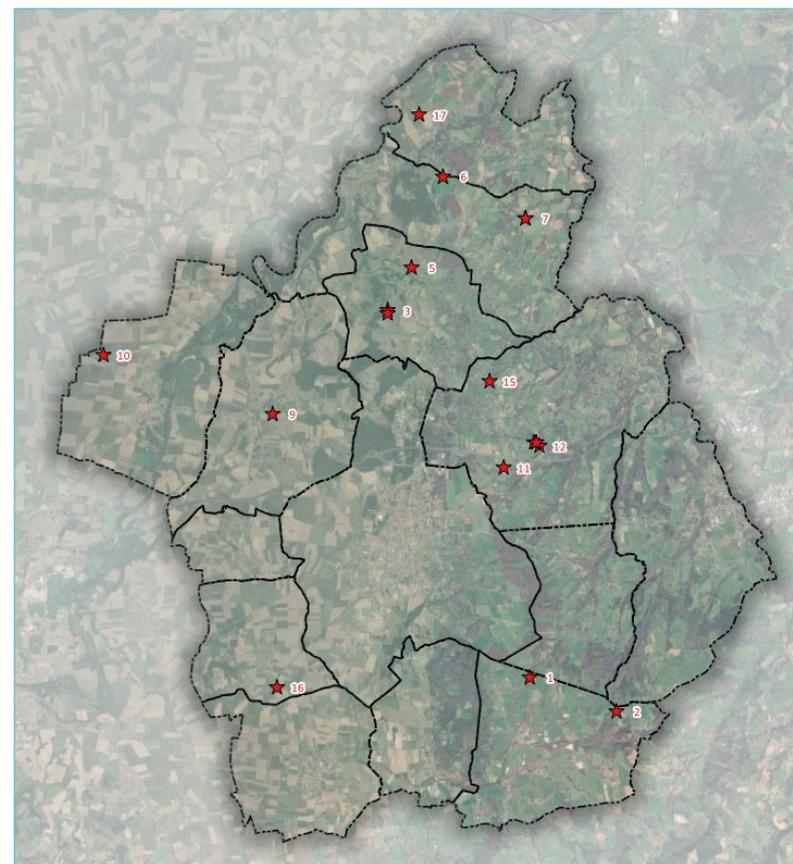
■ Bâtiment en zone A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination

★ Bâtiment en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11 2° du CU)

Au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, le PLUi-H identifie les **bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sein des zones agricoles ou naturelles**. Ainsi, cette prescription entraîne la **disposition suivante** :

- Ce changement de destination sera possible à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. De plus, lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, le changement de destination sera soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

La liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination figure en annexe du règlement écrit. Cette prescription participe à la **mise en œuvre de l'axe 1 et de l'objectif 2.1 du PADD**. Cette prescription concerne 17 bâtiments situés sur les communes de Bort-l'Étang, Bulhon, Crevant-Laveine, Culhat, Joze, Orléat, Seychalles et Vinzelles. L'identification résulte d'un travail mené par les communes afin de permettre le changement de destination de certains bâtiments faisant partie du patrimoine bâti de la commune.



Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A ou N

4.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les règles d'aménagement et de protection environnementale auxquelles les opérations d'aménagement devront répondre. Elles sont régies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme et doivent être établies en cohérence avec le PADD.

4.3.1. Cadre général des OAP

En complémentarité du règlement, les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de mise en œuvre du PADD. Pour éviter les modifications successives du PLUi-H, **les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer les modifications auxquelles sont soumis ces projets**. Les OAP permettent la mise en œuvre d'un urbanisme de projet partagé entre l'aménagement du porteur de projet et le projet de territoire de la collectivité.

■ Des OAP à caractère opposable selon un principe de compatibilité

Les OAP visent à **orienter le développement de certaines zones urbaines** (zones U) et des **zones à urbaniser ouvertes** (zones 1AU) en définissant des dispositions d'aménagement. Les principes d'aménagement, de desserte, d'insertion et de prise en compte du contexte environnemental doivent être respectés selon un **rapport de compatibilité**. Ce rapport de compatibilité signifie que des **adaptations mineures sont possibles** dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet si **elles ne remettent pas en cause le principe général et l'objectif poursuivi par l'OAP**.

Les **OAP sectorielles**, au-delà d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (desserte, espaces publics, forme urbaine...) viennent **explicitement la manière dont les terrains doivent être aménagés**. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, ce qui implique que les permis d'aménager et les permis de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.

■ L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

En lien avec les orientations du PADD, la collectivité a fait le choix de définir **l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation** des secteurs constructibles classés en U ou AU, dans le règlement graphique, suivant :

- Les **zones U** sont **directement urbanisables** ;
- Les **zones 1AU** (dites « *ouvertes* ») sont **urbanisables dès lors que les réseaux seront en capacité d'accueillir les constructions projetées**. Dans certaines OAP sectorielles, des éléments de programmation sont introduits, notamment dans les tableaux récapitulatifs de chaque OAP (phasage) ;
- Les **zones 2AU** (dites « *fermées* ») dont **l'ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une modification du PLUi-H** dont la procédure intégrera alors la réalisation d'une OAP.

En complément de cette hiérarchisation, que ce soit pour les zones U ou 1AU, **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation** (court terme, moyen terme...) **figure dans un tableau pour chaque OAP sectorielle**.

4.3.2. Etat des lieux et contenu des OAP

■ Les OAP sectorielles

Au regard de la typologie des communes et de l'organisation urbaine des bourgs et des villages, le PLUi-H distingue **deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles** :

— Les OAP sectorielles détaillées

- Les **OAP sectorielles détaillées** qui concernent en très grande majorité les **zones d'urbanisation future** (classées 1AU) pour des vocations résidentielles « **résidentielle** » et « **économique** » **principalement**, et plus marginalement des zones urbaines (classées Uc) en « dents creuses » de surface importante ;
- Chaque OAP détaillée comporte un volet rédactionnel et un schéma d'aménagement :
 - Le volet rédactionnel présente le contexte territorial illustré de photographies/schémas, les objectifs de programmation urbaine, les principes de desserte, les principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques, et le cas échéant les principes de gestion des risques et nuisances ;
 - Le schéma d'aménagement complète et précise spatialement les principes du volet rédactionnel. Il convient de noter que l'implantation des stationnements et/ou bassin de rétention sur le schéma est indicative. Des adaptations pourront être admises lors de l'aménagement de la zone, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les principes d'aménagement de l'OAP.

— Les OAP sectorielles simplifiées

- Les OAP sectorielles simplifiées qui concernent des secteurs urbanisables à vocation résidentielle en « *dent creuse* », et qui ont vocation à favoriser la densification du tissu urbain, afin de respecter les objectifs de gestion économe du foncier. Certains sites sont regroupés au sein d'une OAP multi-sites lorsqu'ils se localisent dans une même commune.
- Sur la forme, chaque OAP simplifiée, comporte :
 - **Des orientations** précisant notamment les objectifs de production de logements et la densité à respecter (sous forme de tableau),
 - **Des schémas simplifiés** délimitant le périmètre et la localisation des sites de l'OAP et le cas échéant des principes de desserte et/ou d'intégration paysagère ;

Au regard des enjeux en matière de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, l'objectif de ces OAP est **d'optimiser l'espace urbanisable** dans les villages et/ou centres-bourgs, en favorisant un **mode de production urbaine peu consommateur d'espace**, et en valorisant la desserte existante. Cette optimisation foncière permettra à la fois de renforcer les centralités et de réduire les surcoûts liés à l'extension des réseaux et infrastructures routières.

Plus concrètement, il s'agit **d'éviter l'implantation d'une construction au milieu de la parcelle** remettant en cause les principes de densité, **permettre des divisions parcellaires futures**, **optimiser l'utilisation de la parcelle en valorisant l'espace extérieur et limiter l'aménagement de parcelles en « drapeau »**.

In fine, le PLUi-H de la communauté de communes Entre Dore et Allier compte **57 OAP sectorielles** (soit **88 secteurs soumis à OAP**) dont :

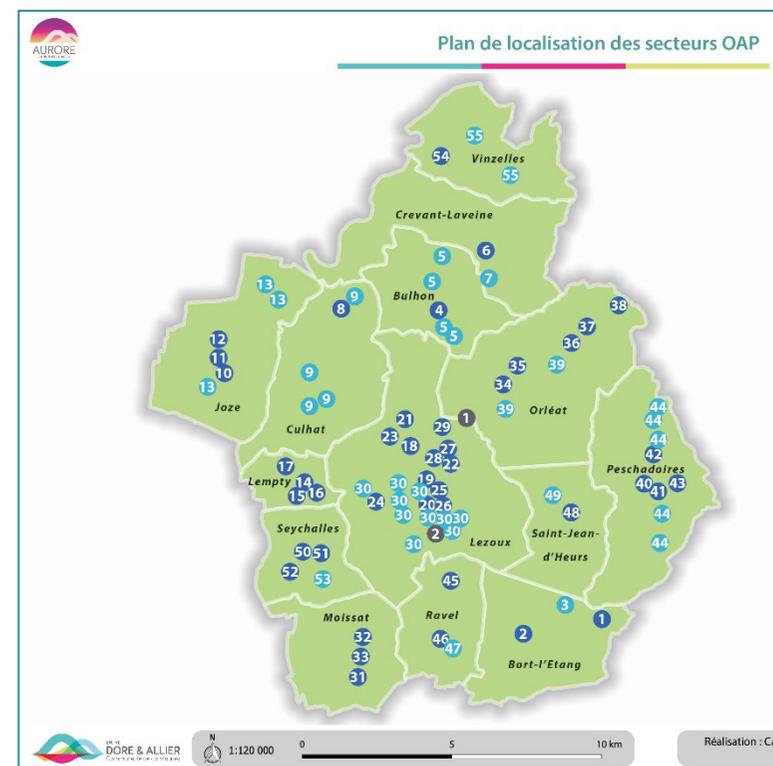
➤ **45 OAP détaillées :**

- 38 OAP à vocation résidentielle et 1 OAP mixte « *habitat – équipement public* » sur la commune de Joze ;
- 3 OAP à vocation d'équipement d'intérêt public portant sur les communes de Bort-l'Étang, Moissat et Orléat ;
- 1 OAP encadrant l'implantation d'un parc photovoltaïque terrestre et flottant à Orléat ;
- 2 OAP à vocation économique portant sur les zones d'activités intercommunales dont le Parc d'Activités Industrielles Orléat-Lezoux.

➤ **12 OAP simplifiées à vocation résidentielle** dont **8 OAP multi-sites** (soit **39 secteurs concernés**) et **4 OAP portant sur un secteur unique**. Cela concerne dans sa très grande majorité des « *dents creuses* » localisées sur l'ensemble du territoire à l'exception de Lempty et Moissat.

Commune	Numéro	Désignation
Bort-l'Étang	1	Chez Barrioux
	2	Rue des Platanes
	3	Chez Georgeon
Bulhon	4	Les Jouberts
	5	OAP multi-sites
Crevant-Laveine	6	La Croix-Mozat
	7	Route de Lezoux
Culhat	8	Chez Collange
	9	OAP multi-sites
Joze	10	Rue du Champ
	11	Rue du Creux du Buisson
	12	Route des Fers à Chaux
	13	OAP multi-sites
Lempty	14	Rue de l'Espinasse
	15	Les Aisés
	16	Rue de la Sarpe
	17	La Garenne
Lezoux	18	Allée de la Valeyre
	19	Avenue de Verdun
	20	Avenue Teilhard de Chardin
	21	Chemin de l'Étang de l'Île
	22	Chemin des Charretiers
	23	Chemin des Coutades
	24	Les Crozes
	25	Rue du Crozet
	26	Rue de Saint-Martin
	27	Rue Henri Pourrat
	28	Rue Pierre de Coubertin
29	Vigne Vieille	
30	OAP multi-sites	

Commune	Numéro	Désignation
Moissat	31	Route de Billom
	32	Rue du Moustier
	33	Entre-Deux Bourgs
Orléat	34	Le Bourg
	35	Pôle scolaire
	36	Le Giry
	37	Les Gaillards
	38	Parc Photovoltaïque – Les Robins
	39	OAP multi-sites
	40	Route de Billom
Peschadoires	41	Les Noyers
	42	Route de Clermont
	43	Impasse de la Pradeira
	44	OAP multi-sites
	45	Les Courtioux
Ravel	46	Rue du Breuil
	47	Rue de la Crose
Saint-Jean-d'Heurs	48	Impasse Guillaume Aldebert
Seychalles	49	Chez Coutat
	50	Chemin des Niris
	51	Rue des Sables
Vinzelles	52	Rue des Pêcheurs
	53	OAP multi-sites
Zones d'activités	54	Les Ormettes
	55	OAP multi-sites
Zones d'activités	1	Parc d'Activités Intercommunal
	2	Zone d'Activités Les Hautes



4.3.3. Les OAP sectorielles à vocation résidentielle

■ Articulation des OAP avec les objectifs du PADD

Les principes d'aménagement des OAP à vocation d'habitat déclinent à l'échelle des sites concernés les orientations du PADD suivantes :

Axe 1	Objectif 1.1 : Conforter l'attractivité résidentielle du territoire en veillant aux équilibres territoriaux
	Objectif 1.2 : Proposer une offre d'habitat pour tous facilitant les parcours résidentiels
	Objectif 1.3 : Rénover et améliorer l'habitat existant
	Objectif 1.4 : Favoriser un développement résidentiel harmonieux et soucieux d'une gestion économe de l'espace
Axe 2	Objectif 2.1 : Réinvestir les centralités dans une approche transversale et multifonctionnelle
	Objectif 2.5 : Mener une réflexion sur les mobilités afin de limiter la dépendance à la voiture
Axe 4	Objectif 4.1 : Développer le territoire en faisant projet avec la trame verte et bleue et en renforçant la présence de la nature dans l'espace bâti
	Objectif 4.2 : Préserver la ressource en eau et assurer une gestion durable et optimale en vue d'assurer une alimentation en eau pérenne du territoire
	Objectif 4.3 : Accompagner le territoire dans la transition énergétique
	Objectif 4.4 : Améliorer la prise en compte de la sécurité et de la santé dans l'organisation du développement urbain

Les principales mesures de traduction concrète de ces objectifs du PADD dans les OAP à vocation d'habitat sont détaillées et illustrées ci-après.

■ Programmation urbaine

— Justification du choix des secteurs

Les **OAP détaillées** portent sur des **secteurs ou des parcelles d'emprise relativement importante**. Elles visent principalement à **régir l'aménagement des extensions urbaines et des « dents creuses » de surface importante**. Les **superficies des OAP détaillées** à vocation d'habitat s'échelonnent **entre 2 000 m² et 20 000 m²** (2 ha). La moyenne se situe environ à 7 000 m². Ces OAP permettent notamment de mettre en œuvre les objectifs 1.1, 1.2 et 1.4 du PADD.

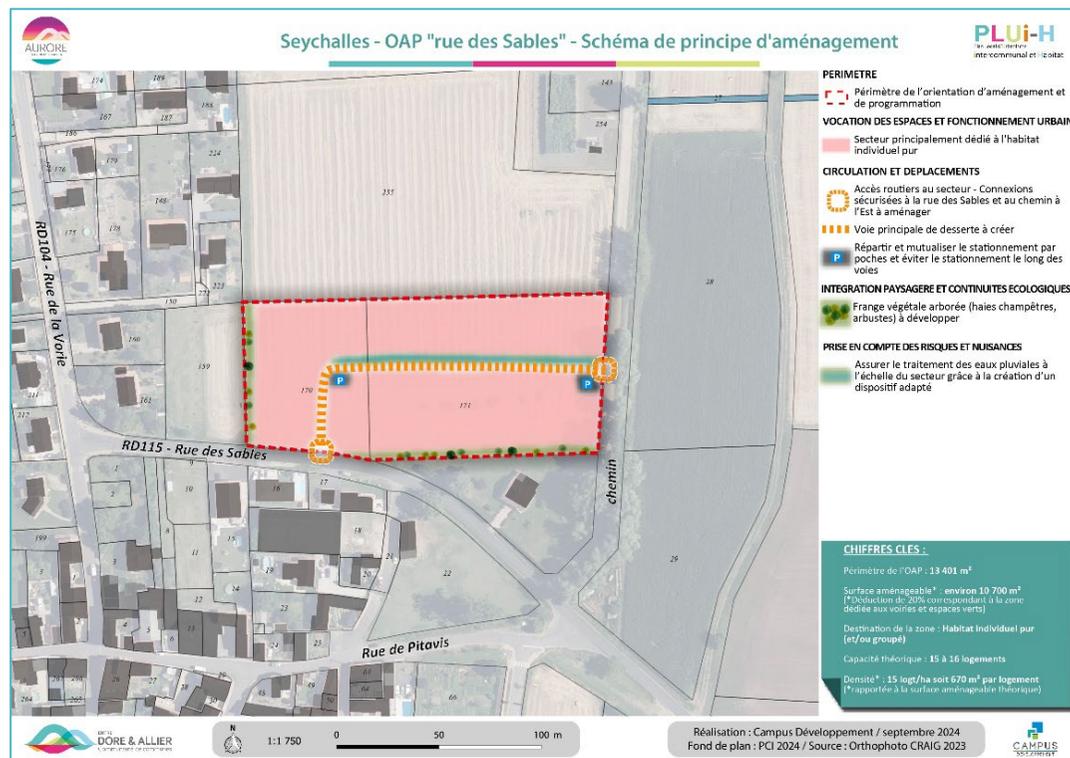
Les **OAP dites « simplifiées »** ou **« multi-sites »** portent très majoritairement sur des **secteurs en « dents creuses » de surfaces relativement limitées**. Ces OAP ont vocation à **favoriser la densification du tissu urbain** afin de respecter les objectifs de gestion économe du foncier. Ces OAP font écho à l'axe 1 du PADD et à notamment à l'objectif 1.4 « Favoriser un développement résidentiel harmonieux et soucieux d'une gestion économe de l'espace ». En conséquence, les surfaces concernées par les **OAP simplifiées** sont plus réduites et s'échelonnent **entre 2 000 m² et 5 000 m²**, avec une moyenne d'environ 3 000 m².

Des séances de travail ont été organisées avec chacune des communes pour définir les principes d'aménagement applicables aux secteurs concernés par des OAP. Les objectifs poursuivis par ce travail ont été les suivants :

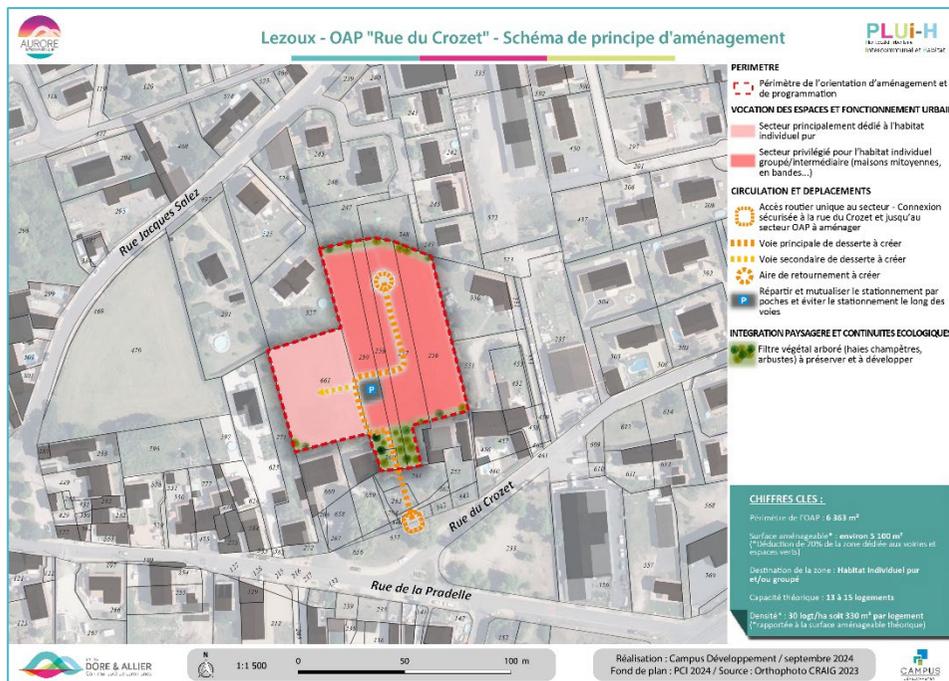
- Analyser l'ensemble des zones en extension (zones 1AU) puis travailler avec les élus sur les principes d'aménagement des OAP, notamment sur les formes urbaines à implanter, les principes de desserte, les principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques. **Ces zones en extension ont toutes fait l'objet d'une OAP détaillée ;**

- En accord avec les objectifs du PADD, identifier les sites d'une surface d'environ 3 000 m² en dents creuses afin de construire une OAP simplifiée qui définisse des **objectifs de densification**, de **diversification des formes urbaines** et plus globalement de **lutte contre l'étalement urbain**. Les emprises foncières concernées par des enjeux spécifiques ou des contraintes d'aménagements majeures ont été exclues de cette réflexion et font l'objet d'une OAP détaillée. Dans le cas où une commune était concernée par plusieurs OAP simplifiées, celles-ci font l'objet d'une OAP multi-sites « communale » ;
- Engager une réflexion sur tous les îlots en dents creuses supérieurs à 3 000 ou 4 000 m² afin de décider de la nécessité de **réaliser une OAP détaillée ou simplifiée**. Des OAP détaillées supplémentaires ont ainsi été élaborées afin d'encadrer l'aménagement du secteur concerné et de favoriser la densification. Selon la configuration du site, sa superficie, et l'ampleur des aménagements qu'il requiert, il a été décidé au cas par cas d'adapter le format détaillé ou simplifié à chaque OAP en « *dent creuse* ».

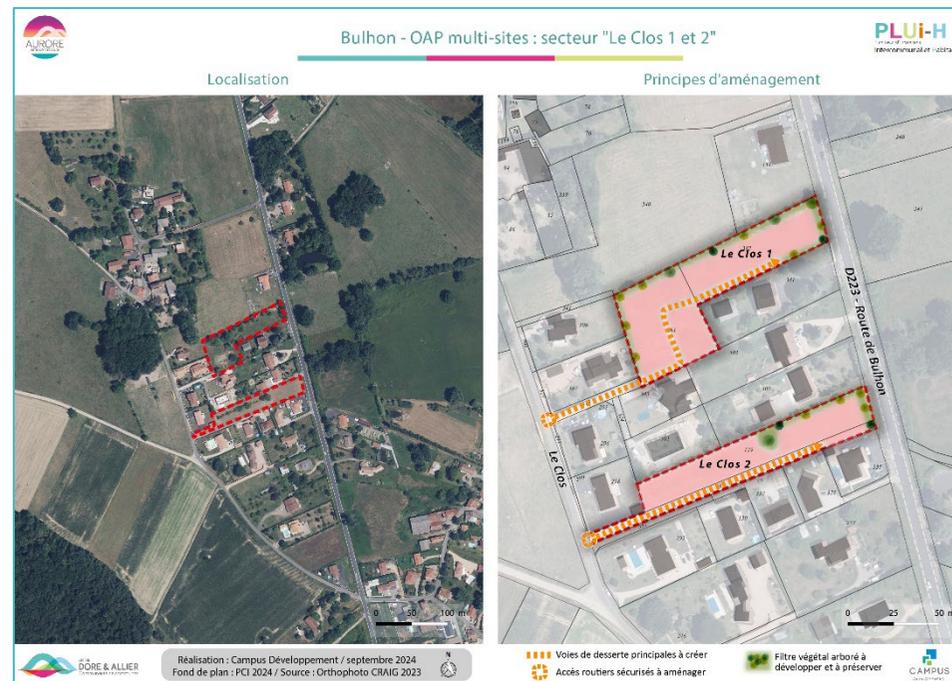
Ainsi, **39 OAP détaillées à vocation résidentielle** (dont 1 mixte « habitat-équipements ») et **12 OAP simplifiées**, dont **8 OAP multi-sites**, ont été construites au regard du zonage, de la localisation, des contraintes, des enjeux et de la surface du secteur. Elles sont complétées



Exemple d'OAP détaillée en zone 1AU correspondant à une extension urbaine



Exemple d'OAP détaillée portant sur une dent creuse de surface importante



Exemple d'OAP simplifiée (multi-sites) portant sur des dents creuses d'emprise limitée

— Densité urbaine

Les OAP sectorielles à vocation résidentielle du PLUi-H définissent des **objectifs de production de logement** pour chaque secteur d'OAP, qui sont déterminées par :

- **L'application des règles de densité nette fixées par le SCoT, selon le type de polarités**, afin d'économiser les ressources foncières. La densité nette concerne la partie privative du foncier (parcelle d'assise de la construction, jardin et place de stationnement privative) à l'exclusion des parties publiques de l'urbanisation (voiries, espaces et équipements de services publics, bassin de rétention...);
- La **pondération en fonction des caractéristiques et contraintes locales propres à chaque site**, en termes de relief, d'accès, de réseaux, de risques, d'enjeux naturels et paysagers.

Les programmes urbains et les découpages parcellaires devront permettre, à terme, d'atteindre la densité visée. La **densité minimale fixée par le SCoT** est la suivante :

- **Pôle-relais (Lezoux) : 25 logements/ha**, soit 400 m² par logement ;
- **Pôles de proximité (Orléat et Peschadoires) : 20 logements/ha**, soit 500 m² par logement ;
- **Communes périurbaines/rurales : 15 logements/ha**, soit 670 m² par logement.

Les programmes urbains et les découpages parcellaires devront permettre, à terme, d'atteindre la densité visée. Toutes les **OAP à vocation résidentielle** comportent un **tableau récapitulatif de l'emprise du secteur**, de la **surface aménageable**, du **nombre de logements prévus**, de la **densité nette recherchée** ainsi que des **formes urbaines préconisées**, de **l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation** et des **modalités d'ouverture à l'urbanisation**.

**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Chez Barrioux
Description	Superficie	9 262 m ²
	Surface aménageable	6 300 m ²
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	8 à 9 logements (3 en phase 1 et 5 à 6 en phase 2)
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

Exemple de tableau récapitulatif pour une OAP détaillée

**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

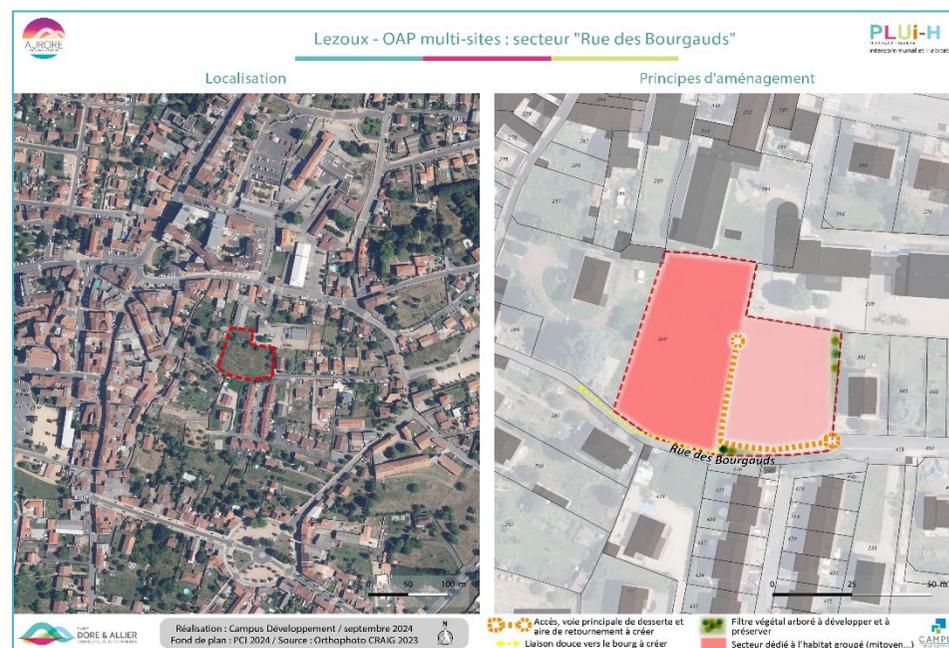
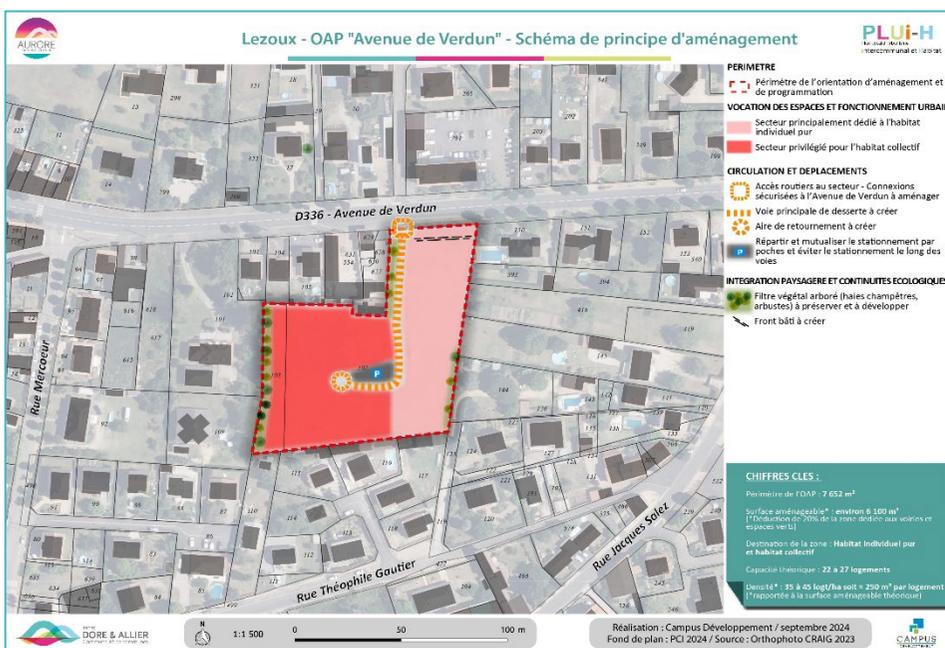
		Secteur Joursat	Secteur Les Brassets
Description	Superficie	3 565 m ²	4 765 m ²
	Surface aménageable	2 800 m ²	3 800 m ²
	Zone	Uc	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme	
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	4 à 5 logements	5 à 6 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha	15 logements / ha

Exemple de tableau récapitulatif pour une OAP simplifiée multi-sites

— Attractivité résidentielle et mixité dans l’habitat

Chaque OAP à vocation résidentielle, qu’elle soit détaillée ou simplifiée, précise la ou les **forme(s) urbaine(s) préconisée(s)** sur le secteur : habitat individuel pur ou groupé, habitat intermédiaire ou habitat collectif.

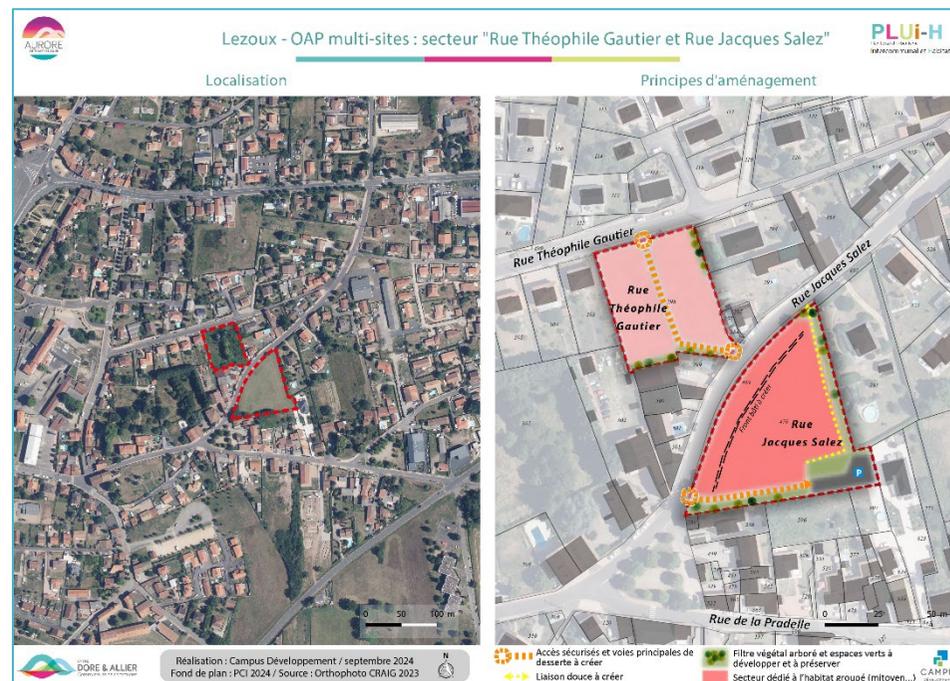
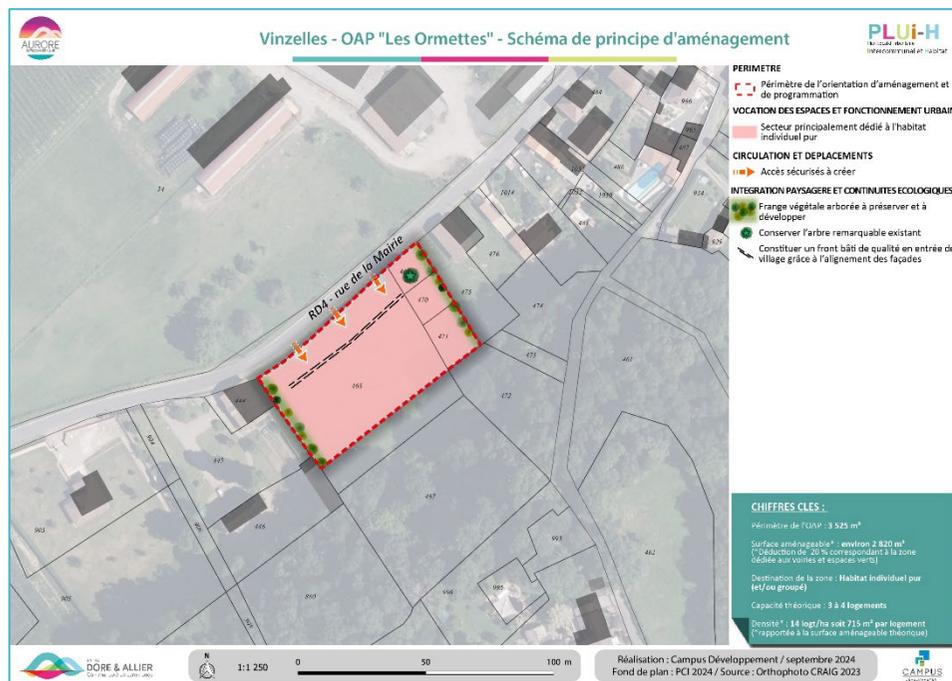
La recherche d’une **offre de logements diversifiée** par leur forme a été encouragée afin de s’assurer **d’atteindre une densification du tissu urbain**. L’enjeu est d’aller vers une densification « douce » adaptée aux contextes. L’objectif est également de mettre en œuvre l’objectif 1.2 du PADD « *Proposer une offre d’habitat pour tous facilitant les parcours résidentiels* ». Il s’agit donc d’agir sur le levier de la **mixité des formes urbaines** pour densifier le tissu urbain tout en assurant une **qualité de vie** et un développement d’une offre de logements en mesure de répondre à la demande.



Exemples d'OAP détaillée et simplifiée favorisant la mixité urbaine et l'habitat individuel pur, groupé, intermédiaire ou collectif

— Qualité et intégration urbaine

Les **centre-bourgs** des communes présentent généralement une **densité bâtie importante** et une **implantation du bâti alignée** qui créent un front bâti. Les OAP dans les centre-bourgs visent à s’inspirer des caractéristiques urbaines du secteur en **prolongeant les formes urbaines existantes** en l’adaptant aux **objectifs de densité, aux contraintes d’aménagement et aux enjeux paysagers**. L’OAP peut, dans certains cas, **règlementer l’implantation du bâti par rapport à la voirie** afin de **créer un front bâti** ainsi que l’**orientation préférentielle des façades** afin de profiter des apports solaires et de s’adapter au tissu urbain avoisinant. Ces dispositions apportent une réponse à l’objectif 1.4 du PADD.

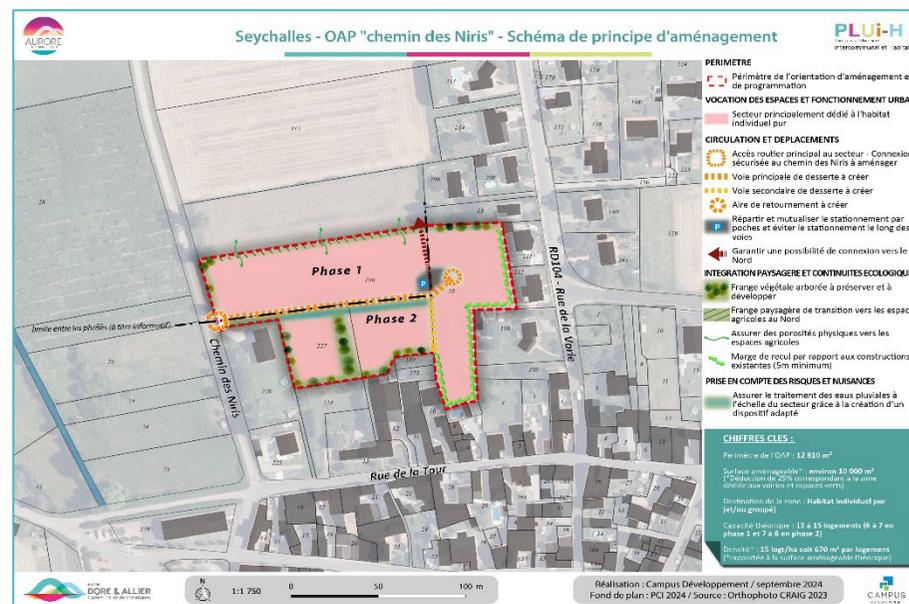
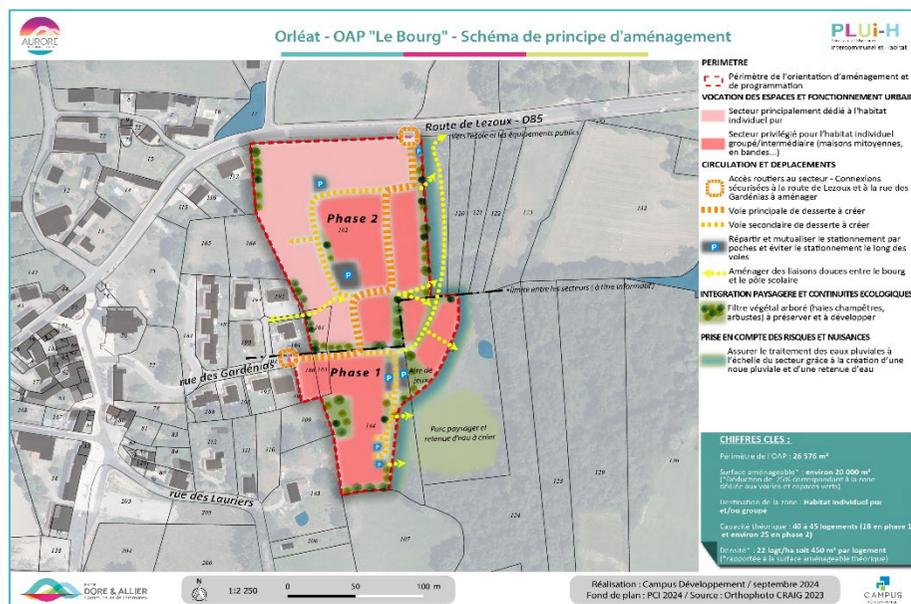


Exemples d'OAP détaillée et simplifiée réglementant l'implantation des constructions pour s'adapter aux formes urbaines existantes et au contexte du secteur

— Programmation urbaine

Afin de **prioriser la localisation préférentielle du développement urbain**, les OAP mettent en place un **échancier d'ouverture à l'urbanisation**. Cet échancier est défini au sein des tableaux récapitulatifs ainsi que plus précisément pour certaines zones 1AU. En effet, au regard de la localisation, de la maîtrise foncière des parcelles et des emprises concernées, **certaines zones 1AU peuvent être divisées en plusieurs phases**. La **règle d'ouverture à l'urbanisation** définie par l'OAP est alors la suivante : **l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 sera autorisée dès lors que 70 % des lots de la phase 1 ont été commercialisés**. Bien que la délimitation des zones 1AU réponde aux objectifs de développement prévus par le PADD, l'instauration d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation permet de **maîtriser les rythmes de développement du territoire** en fonction de la demande et de la maîtrise foncière.

Il faut noter que certaines OAP sont découpées en 2 secteurs. Ces deux secteurs n'impliquent pas de phasage. Leur urbanisation est totalement indépendante. Ce découpage permet uniquement d'adapter l'aménagement du secteur aux contraintes d'aménagement, aux découpages parcellaires existants ainsi qu'aux différents propriétaires. **L'objectif est de ne pas « bloquer » l'aménagement du secteur en le contraignant à une opération d'ensemble complexe afin d'éviter la rétention foncière et permettre l'éclosion de projets de développement urbain.**



Exemples d'OAP détaillée mettant un place un principe de phasage de l'aménagement du secteur

■ Principes de déplacements

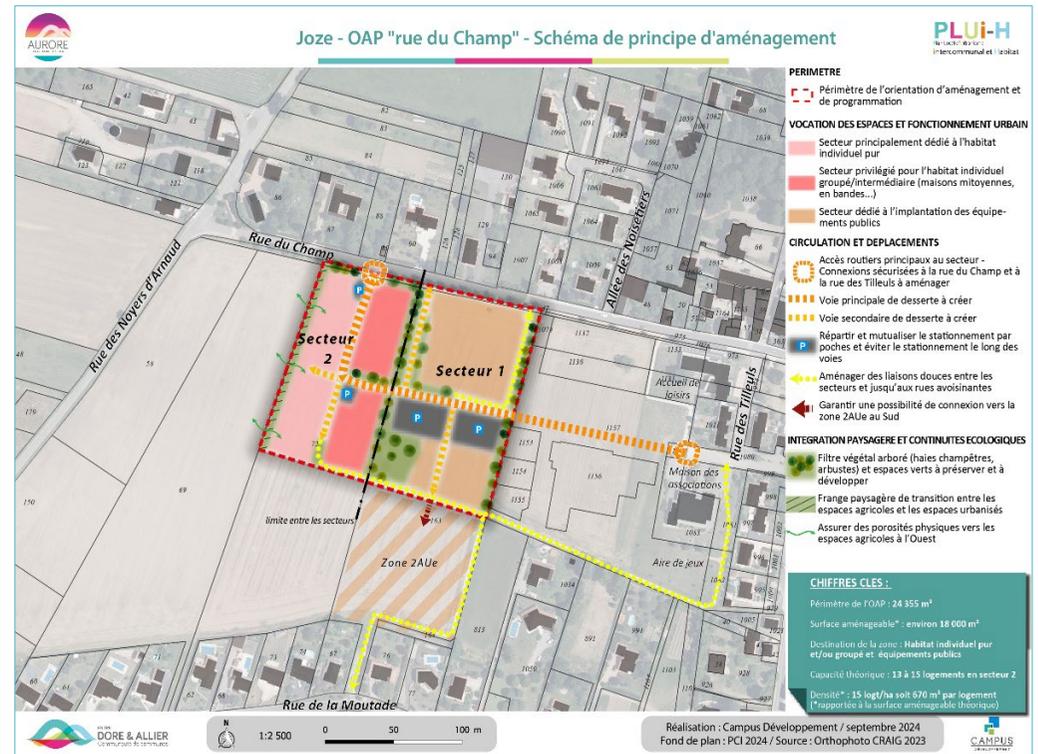
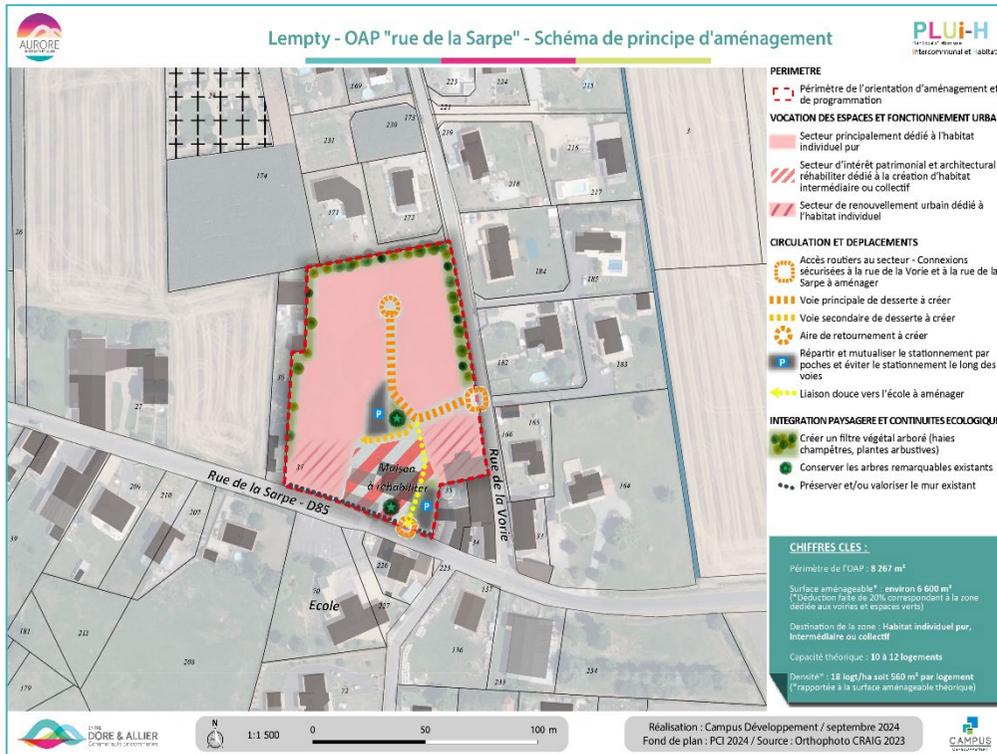
Pour chaque OAP, les **principes de desserte** ont été définis en **prenant en compte le contexte urbain actuel, l'environnement bâti et naturel, l'axe de desserte le plus adapté**, les **voies internes préexistantes** le cas échéant et les **enjeux internes au secteur**. Les pentes et les talus ont été pris en compte afin de préconiser l'aménagement le plus cohérent. L'objectif est également de **limiter les surfaces dédiées à la voirie**, en optimisant le tracé, afin de limiter l'artificialisation des sols et de garantir la plus grande surface aménageable possible. Pour des raisons de sécurité, les **accès sur les routes départementales ont été fortement limités**. La création de carrefours accidentogènes a été réduite. De même, des **marges de recul** par rapport à l'alignement des routes départementales ont parfois été règlementées afin de réduire les nuisances vis-à-vis du réseau routier. Des principes d'aménagement ont été définis pour **développer et renforcer le maillage de cheminements doux** afin de répondre aux **enjeux d'évolution des pratiques de déplacements** pour garantir à tous le droit à la mobilité. La poursuite du maillage et le développement des modes doux participent à la dynamique des centralités, à la construction de nouveaux logements ainsi qu'au maintien d'une offre commerciale de proximité. Ce travail s'inscrit dans le cadre de la **réflexion d'une urbanisation à long terme** en accord avec les enjeux futurs liés aux pratiques de mobilité quotidienne.

Ainsi, toutes les OAP, qu'elles soient détaillées ou simplifiées, identifient graphiquement et par écrit les **principes de desserte et de maillage du secteur** : aménager un accès sécurisé depuis la voirie, créer une aire de retournement, créer des voies de desserte principales et secondaires, aménager des liaisons douces, prévoir des aires de stationnement... Les principes de desserte permettent de desservir l'ensemble des lots prévus au sein de l'OAP et permettent d'assurer une desserte locale de qualité. Ces dispositions permettent d'apporter une réponse à l'objectif 2.5 du PADD.

Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

Les OAP identifient les **éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger** et à valoriser et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (aménagements paysagers, espaces publics à créer). Afin de **favoriser une intégration qualitative des projets d'aménagement**, des éléments paysagers (naturels et bâtis) ont été identifiés en complément des éléments de patrimoine identifiés dans le plan de zonage.

Ainsi, certaines OAP identifient des **haies arborées à préserver**, des **alignements d'arbres à préserver**, des **arbres remarquables à préserver**, des **murets** ou des **bâtiments à conserver**. Ces orientations sont aussi liées aux préconisations d'implantation et de création de front bâti détaillées ci-dessus. Ces principes facilitent l'intégration urbaine avec les tissus urbains existants et visent à **préserver les continuités écologiques** majeures et à **améliorer le cadre de vie des habitants**. Ces dispositions permettent la mise en œuvre de l'objectif 4.1 du PADD « Développer le territoire en faisant projet avec la trame verte et bleue et en renforçant la présence de la nature dans l'espace bâti ».

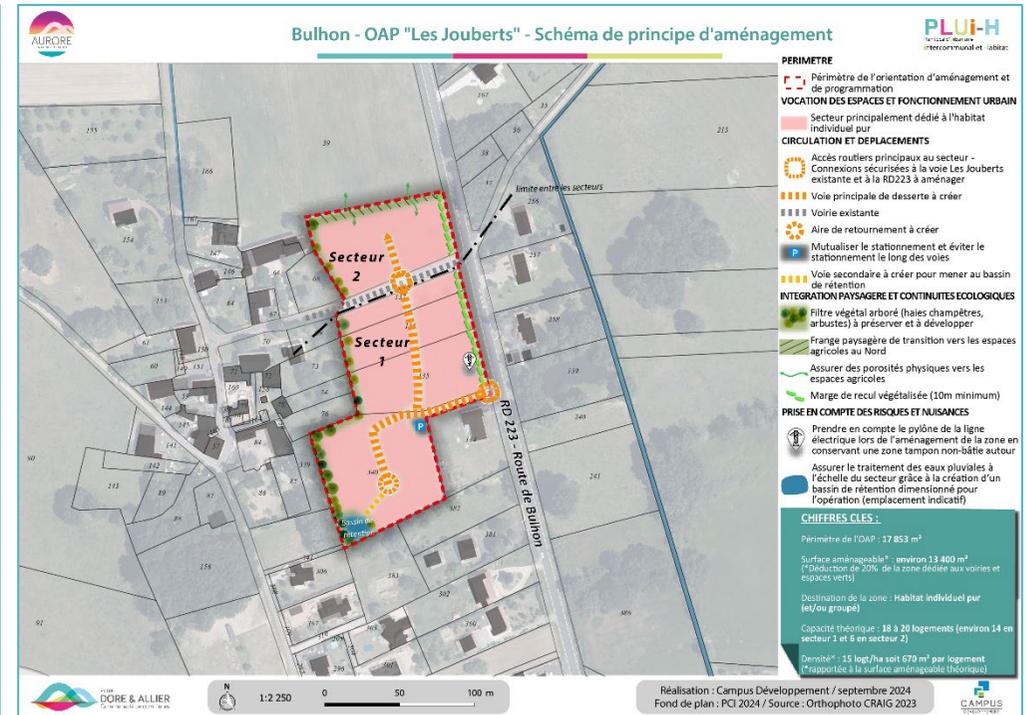
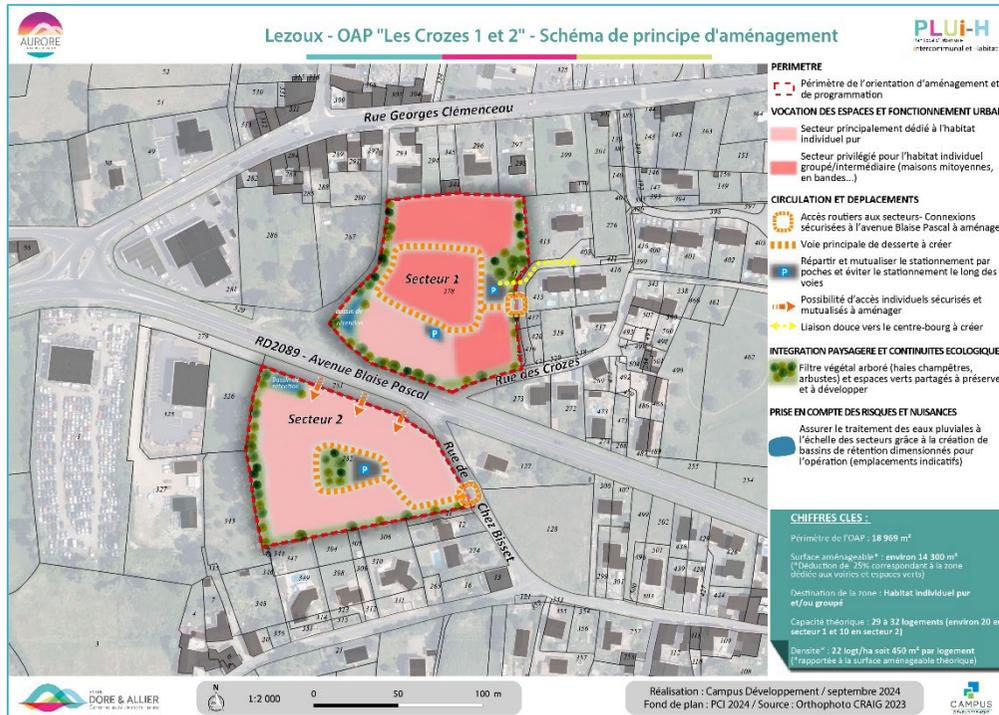


Exemples d'OAP détaillée et simplifiée mettant en place des principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

■ Prise en compte des risques et des nuisances

Un travail d'identification des risques et des nuisances a été réalisé pour chaque OAP afin de déterminer les enjeux à prendre en compte. Les dispositions prévues ont pour objectif de garantir la résilience des projets d'aménagements face aux risques naturels et d'assurer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales et des eaux usées, au regard des réseaux existants, ainsi que la prise en compte des éléments porteurs de nuisances (axes routiers, poteaux électriques...).

Ainsi, les OAP identifient graphiquement les nuisances à prendre en compte et définissent des dispositions concernant notamment la gestion des eaux pluviales (bassins de rétention, noues paysagères drainantes...) et des eaux usées afin de limiter le risque inondation et la saturation des réseaux. Les dispositions prévues dans les OAP sont établies au regard du règlement écrit, qui préconise un traitement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de chaque projet. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont ainsi principalement dédiés aux eaux de ruissellement liées aux voiries et espaces de stationnement créés au sein du projet d'aménagement. Ces dispositions permettent la mise en œuvre des objectifs 4.2 et 4.4 du PADD.



Exemples d'OAP détaillée mettant en place des principes de prise en compte des risques et des nuisances

4.3.1. Les OAP sectorielles à vocation d'équipements

■ Articulation des OAP avec les objectifs du PADD

Les principes d'aménagement des OAP à vocation d'équipements déclinent à l'échelle des sites concernés les orientations du PADD suivantes :

Axe 2	Objectif 2.1 : Réinvestir les centralités dans une approche transversale et multifonctionnelle
	Objectif 2.2 : Préserver et renforcer l'offre de commerces et de services de proximité
	Objectif 2.4 : Consolider l'offre de services et d'équipements structurants
	Objectif 2.5 : Mener une réflexion sur les mobilités afin de limiter la dépendance à la voiture
Axe 4	Objectif 4.1 : Développer le territoire en faisant projet avec la trame verte et bleue et en renforçant la présence de la nature dans l'espace bâti
	Objectif 4.3 : Accompagner le territoire dans la transition énergétique
	Objectif 4.4 : Améliorer la prise en compte de la sécurité et de la santé dans l'organisation du développement urbain

Les principales mesures de traduction concrète de ces objectifs du PADD dans les OAP à vocation d'équipements sont détaillées et illustrées ci-après.

■ Programmation urbaine

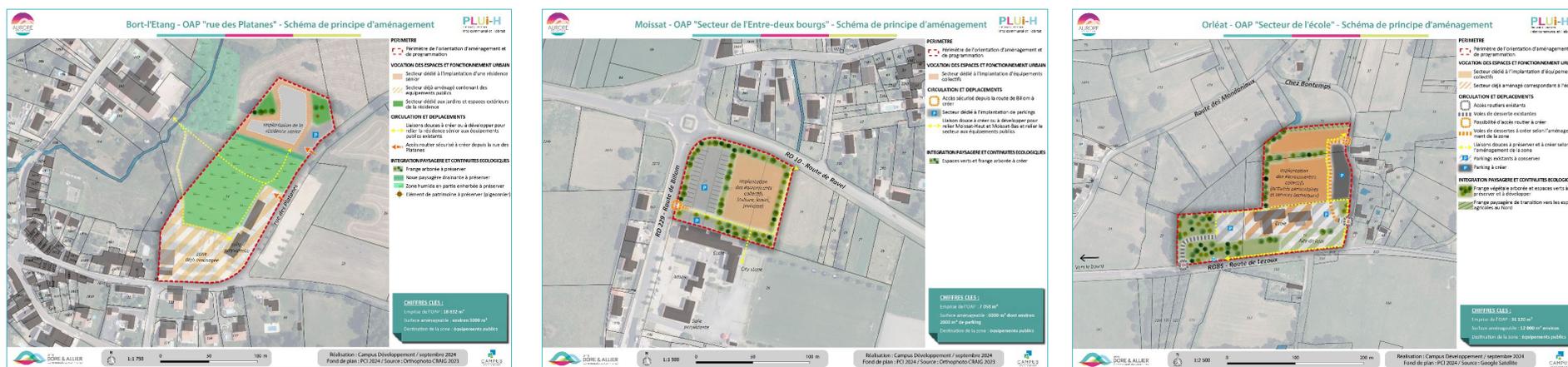
— Justification du choix des secteurs

Le PLUi-H comporte trois OAP à vocation d'équipements :

- OAP « *Rue des Platanes* » à Bort-l'Etang (5 000 m²) ;
- OAP « *Entre-deux bourgs* » à Moissat (6 000 m²) ;
- OAP « *Pôle scolaire* » à Orléat (1,2 ha).

Ces **trois secteurs** ont été **définis en concertation avec les communes**. Ces sites correspondent à des **secteurs pré-identifiés par la commune** pour **accueillir des projets d'aménagement portés par la collectivité**. L'OAP « *Rue des Platanes* » à Bort-l'Etang est principalement **dédiée à l'implantation d'une résidence senior** en lien avec le pôle d'équipements publics existants. L'OAP « *Entre-deux bourgs* » à Moissat est principalement **dédiée à l'implantation d'équipements collectifs en lien avec la culture, les loisirs et la jeunesse** ainsi qu'à **l'implantation de parkings**. L'OAP « *Pôle scolaire* » à Orléat est dédiée à **l'implantation d'équipements en lien avec les activités périscolaires** ainsi qu'à **l'implantation de locaux dédiés aux services techniques communaux**.

Ces trois secteurs OAP sont classés en Ue « *Zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif* » ainsi qu'en 1AUe « *Zone à urbaniser à court terme pour accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif* » (pour une partie des OAP « *Rue des Platanes* » et « *Entre-deux bourgs* ») au sein du règlement graphique.



Les schémas d'aménagement des 3 OAP à vocation d'équipements

— Programmation urbaine

Les OAP à vocation d'équipements comportent toutes un **tableau récapitulatif** de l'emprise du secteur, de la surface aménageable, de l'échéancier et des modalités d'ouverture à l'urbanisation ainsi que de la vocation de la zone.

Les trois secteurs concernés par une OAP à vocation d'équipements sont **ouverts à l'urbanisation dès lors que le PLUi-H est opposable**. Les projets d'aménagement se réaliseront au fur et à mesure de l'avancement de l'élaboration des projets identifiés dans les trois communes.

— Qualité et intégration urbaine

Les OAP à vocation d'équipements ne définissent pas de dispositions excessivement contraignantes sur les formes urbaines afin de ne pas limiter le développement des projets et ne pas rajouter de contraintes aux contraintes techniques existantes. Les formes urbaines (hauteur, volumes, compacité et implantation) sont déjà réglementées par le règlement écrit. Les OAP veillent tout de même à une certaine qualité et intégration urbaine par le traitement des franges paysagères et par la préservation des haies arborées.

■ Principes de déplacements

Les 3 secteurs d'OAP à vocation d'équipements sont desservis par des routes départementales ou par des **voies communales dimensionnées pour recevoir les flux engendrés** par les projets d'aménagement. Les OAP définissent des dispositions sur les **accès sécurisés à créer** ainsi que sur les **voies de desserte à prolonger ou à créer** afin de desservir l'ensemble des équipements. Ces dispositions seront adaptées aux contraintes techniques des projets. Le **stationnement** occupe une place importante au sein des préconisations des OAP car il représente parfois l'objectif principal poursuivi par le projet d'aménagement.

Le **développement et le renforcement du maillage de cheminements doux** sont également au cœur de ces trois OAP afin d'apporter une réponse aux enjeux liés à la **mobilité** et ainsi à l'objectif 2.5 du PADD « Mener une réflexion sur les mobilités afin de limiter la dépendance à la voiture ».

■ Intégration paysagère et mise en valeur des continuités écologiques

Les OAP identifient les **éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger** et à **valoriser** et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (aménagements paysagers, espaces publics à créer). Afin de **favoriser une intégration qualitative des projets d'aménagement**, des éléments paysagers (naturels et bâtis) ont été identifiés en complément des éléments de patrimoine identifiés dans le plan de zonage.

Ainsi, l'OAP « *Rue des Platanes* » identifie ainsi les **zones humides à préserver**, les **franges végétales à préserver** ainsi qu'un **pigeonnier à conserver** et à valoriser. L'OAP « *Entre-deux bourgs* » garantit un **développement important des franges végétales arborées** en bordure et au cœur du secteur. L'OAP « *Pôle scolaire* » **conserve la majeure partie des arbres et haies existants** et prévoit une **frange paysagère de transition vers les espaces agricoles** au Nord. Ces dispositions permettent la mise en œuvre de l'objectif 4.1 du PADD « *Développer le territoire en faisant projet avec la trame verte et bleue et en renforçant la présence de la nature dans l'espace bâti* ».

■ Prise en compte des risques et nuisances

Un travail **d'identification des risques et des nuisances a été réalisé pour chaque OAP** afin de déterminer les enjeux à prendre en compte. Les OAP ne définissent pas de contraintes d'aménagement particulières concernant la gestion des eaux pluviales. Cette thématique devra être prise en compte au sein des différents projets d'aménagement. De plus, les secteurs ne font pas l'objet de risques ou de nuisances particulières.

4.3.2. Les OAP sectorielles à vocation économique

■ Articulation des OAP avec les objectifs du PADD

Les principes d'aménagement des **OAP à vocation économique** déclinent à l'échelle des sites concernés les orientations du PADD suivantes :

Axe 2	Objectif 2.5 : Mener une réflexion sur les mobilités afin de limiter les dépendances à la voiture
Axe 3	Objectif 3.1 : Renforcer le bassin d'emploi par l'accueil d'entreprises
	Objectif 3.2 : Promouvoir une offre foncière adaptée en misant en priorité sur le Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier
	Objectif 3.3 : Poursuivre la valorisation des zones d'activités existantes, reconquérir et valoriser les friches

Les principales mesures de traduction concrète de ces objectifs du PADD dans les OAP à vocation économique sont détaillées et illustrées ci-après.

■ Programmation urbaine

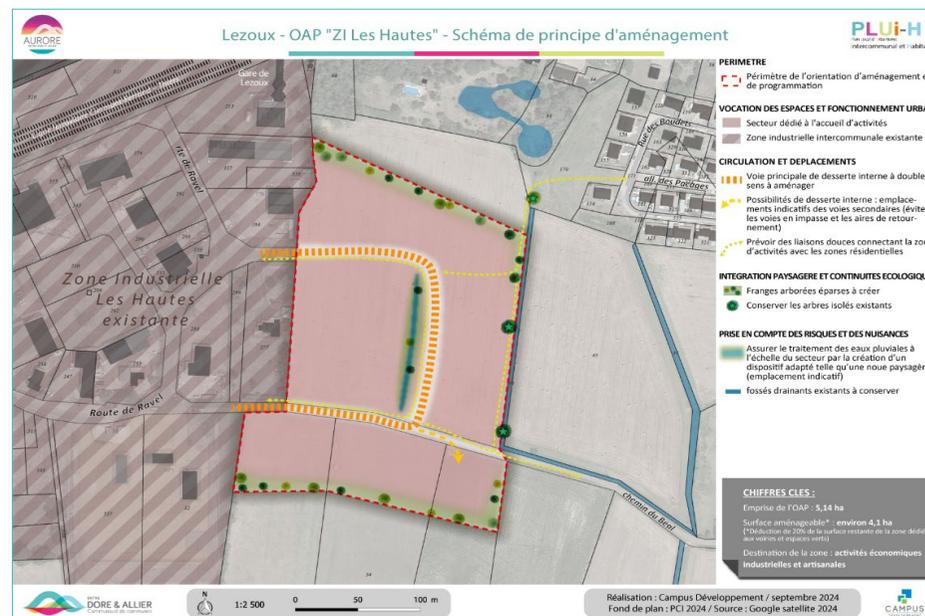
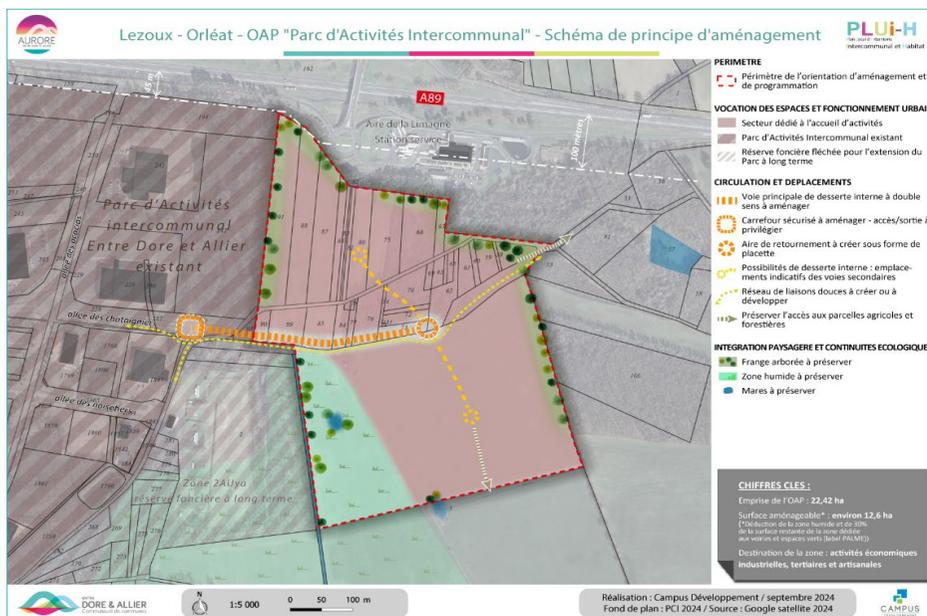
— Justification du choix des secteurs

Le PLUi-H comporte **deux OAP à vocation économique** :

- OAP « **Parc d'Activités Intercommunal** » sur les communes de Lezoux et d'Orléat ;
- OAP « **ZI Les Hautes** » à Lezoux.

Ces **deux secteurs** correspondent à **deux zones d'activités intercommunales**. Les 2 OAP correspondent à des **extensions de zones d'activités** et sont ainsi classées en 1AUya pour l'OAP « *Parc d'Activités Intercommunal* » et 1AUyb pour l'OAP « *ZI Les Hautes* ». Les secteurs ont été définis par la communauté de communes afin d'**orienter le développement de l'activité économique du territoire vers les pôles structurants et à proximité des axes routiers principaux**. Ces OAP permettent de **mettre en œuvre l'axe 3 du PADD** « *Un territoire qui souhaite conforter son attractivité économique et sa vocation industrielle* ».

L'**offre foncière dédiée à l'accueil d'activités** économiques a ainsi été **fléchée en priorité dans les secteurs les mieux desservis**, notamment dans le Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier, desservi par l'A89 et par la D223, et dans la ZI Les Hautes, située au Sud du bourg de Lezoux, à proximité de la gare. L'OAP « *Parc d'Activités Intercommunal* » s'étend sur une superficie de 22,46 ha, dont 12,6 ha de surface aménageable, et l'OAP « *ZI Les Hautes* » s'étend sur une superficie de 5,14 ha, dont 4,1 ha de surface aménageable. En effet, dans un souci d'intégration de ces sites dans leur environnement, les OAP prévoient des espaces non aménageables de surfaces importantes telles que des bandes-tampon sur et autour des zones humides ainsi que des espaces dédiés à la conservation d'espaces verts internes.



Les schémas d'aménagement des 2 OAP à vocation économique

— Programmation urbaine

Ces deux OAP sont classées en 1AUy et sont ainsi **ouvertes à l'urbanisation** dès lors que le PLUi-H est **opposable**. Afin de prioriser l'ouverture à l'urbanisation du Parc d'Activités Intercommunal, la CC EDA a mis en place un échancier de l'ouverture à l'urbanisation en distinguant :

- La zone 1AUya « ouverte », urbanisable dès lors que les réseaux seront en capacité d'accueillir les constructions projetées ;
- La zone 2AUya « fermée », dont l'ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une modification du PLUi-H. Elle constitue une réserve foncière à long terme et permet d'anticiper le développement du PAI.

*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...		Secteur ZI Les Hautes
Description	Superficie	5,14 ha
	Surface aménageable	4,1 ha
	Zone	1AUyb
Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Cf. règlement écrit (zone 1AUyb)
	Capacité indicative	Nombre de lots non règlementé.

*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...		Secteur Parc d'Activités intercommunal
Description	Superficie	22,42 ha
	Surface aménageable	12,6 ha
	Zone	1AUya
Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Cf. règlement écrit propre au PAI (zone 1AUya). Respect du label PALME
	Capacité indicative	Nombre de lots non règlementé. Découpe des lots à la demande des entreprises

Tableaux récapitulatifs des OAP à vocation économique

■ Principes de déplacements

Les 2 secteurs d'OAP à vocation économique sont **desservis par des routes départementales** (D223 pour le Parc d'Activités Intercommunal et D20 pour la ZI Les Hautes) et par des **voies communales dimensionnées pour recevoir les flux engendrés par les projets d'aménagement**. Les OAP définissent des dispositions sur les **accès sécurisés à créer** ainsi que sur **les voies de desserte à prolonger ou à créer** afin de **desservir l'ensemble des équipements**. Ces **dispositions** seront **adaptées aux contraintes techniques des projets**. Le **stationnement** n'est **pas règlementé directement par les OAP** car celui-ci s'effectuera au sein des lots et devra donc être **dimensionné au cas par cas** lors de l'implantation ou de l'extension d'une entreprise.

Le **développement et le renforcement du maillage de cheminements doux** sont au cœur de ces deux OAP afin d'apporter une réponse aux **enjeux liés à la mobilité** et ainsi à l'objectif 2.5 du PADD « *Mener une réflexion sur les mobilités afin de limiter la dépendance à la voiture* ». Des cheminements doux internes au secteur et vers les quartiers urbains existants (réseau de cheminements doux du Parc d'Activités Intercommunal et lotissement Clairefontaine pour la ZI Les Hautes) sont préconisés au sein des OAP.

■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

Les OAP identifient les **éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger et à valoriser** et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (aménagements paysagers, espaces publics à créer). Afin de favoriser une **intégration qualitative des projets d'aménagement**, des éléments paysagers (naturels et bâtis) ont été identifiés en complément des éléments de patrimoine identifiés dans le plan de zonage.

Ainsi, l'OAP « *Parc d'Activités Intercommunal* » identifie ainsi les **zones humides à préserver**, les **franges végétales à préserver** ainsi qu'une **mare à préserver**. L'OAP « *ZI Les Hautes* » garantit un **développement important des franges végétales arborées en bordure et au cœur du secteur** ainsi que la **préservation des arbres remarquables** et des **fossés drainants** existants. Ces dispositions permettent la mise en œuvre de l'objectif 4.1 du PADD « *Développer le territoire en faisant projet avec la trame verte et bleue et en renforçant la présence de la nature dans l'espace bâti* ».

■ Prise en compte des risques et nuisances

Un travail **d'identification des risques et des nuisances a été réalisé pour chaque OAP** afin de déterminer les enjeux à prendre en compte. Les OAP ne définissent **pas de contraintes d'aménagement particulières concernant la gestion des eaux pluviales et des eaux usées**. Cette thématique devra être prise en compte au sein des différents projets d'aménagement.

4.3.3. L'OAP sectorielle dédiée à un parc photovoltaïque au sol

■ Articulation de l'OAP avec les objectifs du PADD

Cette OAP répond à l'Axe 4, objectif 4.3 « *Accompagner le territoire dans la transition énergétique* » du PADD.

■ Programmation urbaine

Le PLUi-H comporte **une seule OAP à vocation d'implantation de parc photovoltaïque** : l'OAP « *Parc Photovoltaïque au sol et flottant au lieu-dit Les Robins* » à Orléat. Ce secteur correspond à une **ancienne carrière désaffectée** située en **limite Est de la commune d'Orléat**. Ce projet porté par l'entreprise Boralex constitue une **opportunité pour développer la production d'énergies renouvelables** et contribuer à **renforcer l'engagement du territoire en matière de transition énergétique**, en lien avec l'objectif 4.3 du PADD.

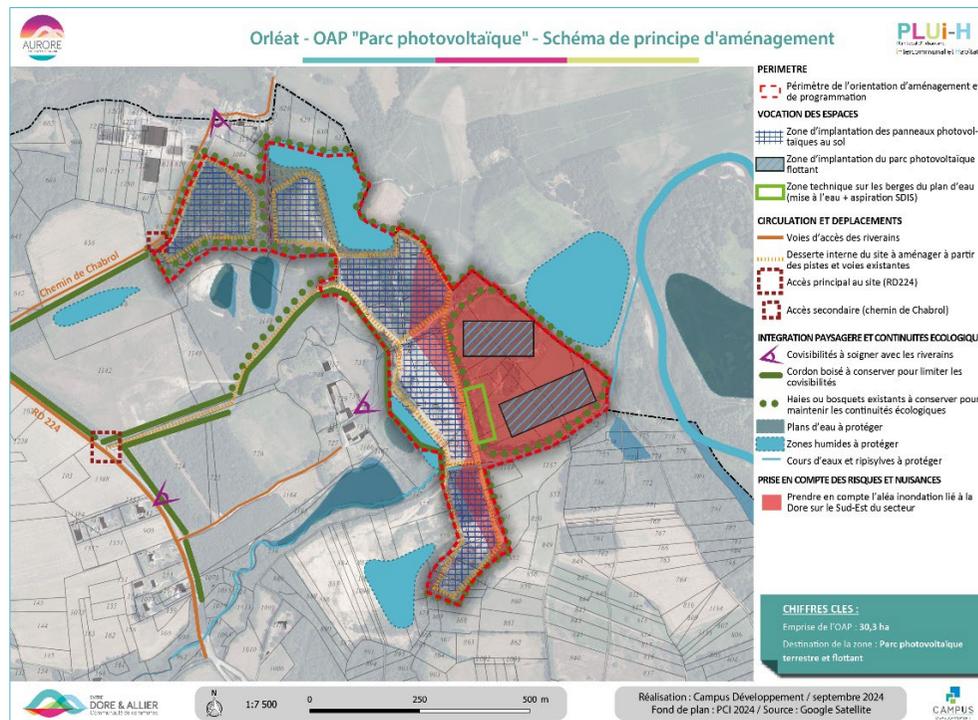
Ce secteur de 30 ha correspond à un **site dégradé** lié à son passé de carrière. Les **enjeux environnementaux sont limités** et permettent l'implantation d'un parc photovoltaïque au sol et flottant. Des **dispositions concernant l'aléa inondation, lié à la Dore**, sont à prendre en compte lors de l'aménagement.

■ Principes de déplacements

L'OAP définit des dispositions sur les **accès sécurisés à créer** ainsi que sur les **voies de desserte à prolonger ou à créer afin de desservir l'ensemble des équipements**. Ces dispositions seront **adaptées aux contraintes techniques du projet**.

■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

Les **enjeux environnementaux** liés à ce secteur sont nombreux mais l'OAP **identifie les dispositions nécessaires à mettre en œuvre afin de garantir une insertion paysagère de qualité** (covisibilités à soigner, cordon boisé à conserver) ainsi que les **éléments constitutifs des continuités écologiques à conserver** (haies ou bosquets existants, plans d'eau, zones humides et cours d'eaux et ripisylves). L'ensemble de ces dispositions permet de limiter les impacts du projet sur l'environnement tout en laissant le projet s'adapter aux contraintes techniques.



4.4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THEMATIQUES

Le PLUi-H compte **2 OAP thématiques, en complément des dispositions du règlement écrit et des OAP sectorielles** :

- Une **OAP thématique « Habitat »** portant sur les formes urbaines et l'adaptation au changement climatique via la construction bioclimatique et l'adaptation des espaces publics ;
- Une **OAP thématique « Trame Verte et Bleue »** ; cette OAP est établie notamment au regard des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et plus particulièrement de l'article L.151-6-2 qui indique que « *les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques* ».

Ces deux OAP définissent des **dispositions et des préconisations plus générales qui s'appliquent à l'ensemble des projets d'aménagements du territoire, et en particulier à chaque OAP sectorielle**. Ces préconisations visent à **permettre la mise en œuvre des objectifs du PADD**.

4.4.1. L'OAP thématique habitat « forme urbaine – bioclimatisme »

■ Articulation de l'OAP avec les objectifs du PADD

L'OAP thématique habitat « forme urbaine – bioclimatisme » permet d'apporter une réponse aux objectifs du PADD suivants :

Axe 1	Objectif 1.1 : Conforter l'attractivité résidentielle du territoire en veillant aux équilibres territoriaux
	Objectif 1.2 : Proposer une offre d'habitat pour tous facilitant les parcours résidentiels
	Objectif 1.4 : Favoriser un développement résidentiel harmonieux et soucieux d'une gestion économe de l'espace
Axe 2	Objectif 2.1 : Réinvestir les centralités dans une approche transversale et multifonctionnelle
Axe 4	Objectif 4.1 : Développer le territoire en faisant projet avec la trame verte et bleue et en renforçant la présence de la nature dans l'espace bâti
	Objectif 4.3 : Accompagner le territoire dans la transition énergétique

■ Justification des choix opérés dans l'OAP thématique

L'OAP thématique habitat est un **pivot entre les orientations du projet de territoire et du PADD** et sa **mise en œuvre opérationnelle au sein des OAP sectorielles**. Elle est conçue comme un **livret de préconisations** qui permet de **mettre en œuvre les objectifs du PADD** au sein des futurs projets d'aménagement. Elle est **complémentaire aux OAP sectorielles et au règlement écrit**. Elle **s'articule également avec le POA** lié au volet habitat du PLUi-H.

- Une OAP construite comme un livret de préconisations à adapter au sein des projets d'aménagements

La volonté de la collectivité a été de construire une **OAP thématique sous la forme d'un livret de préconisations**. Ces préconisations constituent un **guide pour les porteurs de projets d'aménagements afin de garantir un urbanisme cohérent avec les objectifs de densité et les enjeux environnementaux** auxquels sont soumis les systèmes urbains. Ces **préconisations** restent relativement **générales** et devront **être adaptées aux contraintes contextuelles et techniques du projet**. Ces préconisations permettent de **répondre aux enjeux du ZAN** qui imposent une **réduction de 50 % de la consommation d'ENAF**. L'objectif est également de traiter les formes urbaines sous un angle montrant la **désirabilité des formes d'habitat** préconisées pour les habitants afin de démontrer que la densité peut être **porteuse d'une qualité urbaine** et d'un **cadre de vie agréable**.

— Des schémas épurés pour s'adapter à tous les projets

Les **nombreux schémas** présents au sein de cette OAP thématique, servant d'illustration aux préconisations, sont volontairement **épurés** afin de pouvoir s'adapter aux projets. L'objectif est également de proposer des **schémas facilement lisibles et compréhensibles** pour les particuliers souhaitant se lancer dans une démarche d'aménagement, notamment liée à la densification douce ou à la rénovation de leur logement.

■ Formalisation des orientations de l'OAP thématique habitat « forme urbaine – bioclimatisme »

L'OAP thématique habitat définit des **préconisations d'aménagement** qui concernent à la fois les **formes urbaines**, les **types d'habitat**, la **densification urbaine** ainsi que **l'adaptation du bâti** et des **espaces publics au changement climatique**.

— Les formes urbaines préconisées

L'OAP définit des **formes urbaines à privilégier et leur désirabilité**, en s'appuyant sur les **formes urbaines présentes sur le territoire** et les **derniers projets de construction d'habitat réalisés au sein du territoire intercommunal**.

Les formes urbaines préconisées permettent de **mettre en œuvre les densités nettes fixées par le SCoT** et reportées au sein des OAP. Ainsi, l'OAP thématique habitat préconise des formes urbaines différentes selon la densité visée :

- **Habitat collectif pour une densité importante** : plus de 30 à 35 logements/ha minimum ;
- **Habitat intermédiaire ou individuel groupé pour une densité moyenne** : 20 à 30 logements/ha ;
- **Habitat individuel pur pour une densité contenue** : 15 à 20 logements/ha

Pour chaque forme d'habitat préconisée, l'OAP thématique habitat définit des **orientations à privilégier** qui concernent : **la hauteur et la compacité du bâti, l'implantation et l'orientation du bâti, la conservation des espaces libres et des espaces verts, la conservation des haies arborées et la végétalisation du bâti et des aménagements, l'implantation du stationnement**.

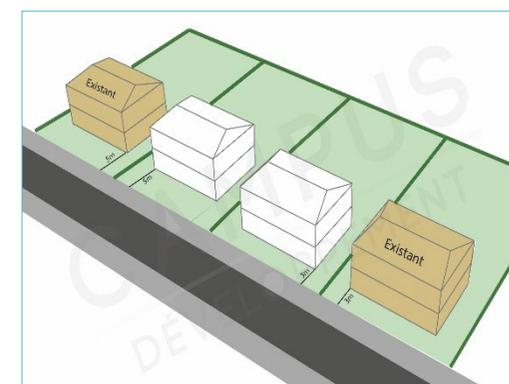
Ces **préconisations seront évidemment à adapter aux formes urbaines existantes**, notamment selon les polarités du territoire, **à la densité recherchée** et aux **contraintes d'aménagement particulières** au secteur du projet d'aménagement.



Exemple de schéma de préconisation d'implantation du bâti (habitat individuel groupé)



Exemple de schéma de préconisation de végétalisation du bâti et de la parcelle (habitat intermédiaire)



Exemple de schémas de préconisations d'implantation d'habitat individuel pur par rapport aux constructions existantes

— Les méthodes de densification douce préconisées

L'OAP thématique habitat fixe aussi des **préconisations de mise en œuvre d'une stratégie de densification douce**. L'objectif est de **densifier le foncier existant** par le biais de plusieurs moyens qui **limitent les impacts sur les habitants** et permettent la **densification du tissu urbain** pour **mobiliser au maximum le foncier** : la **division parcellaire** (diviser la parcelle afin de construire un nouveau logement), la **division pavillonnaire** (diviser un logement en deux), **l'extension et la surélévation**.

— Les préconisations concernant la construction bioclimatique

L'OAP thématique habitat propose également des **préconisations sur la construction bioclimatique** afin **d'adapter les constructions aux conséquences du changement climatique**. Ces préconisations sont **complémentaires des préconisations de formes urbaines** et doivent être **préférentiellement mises en place simultanément**. Elles concernent notamment : **l'implantation sur la parcelle, la localisation et la dimension des ouvertures, la conception du logement et la disposition des pièces, le choix des essences végétales et des matériaux intérieurs et extérieurs**.

— Les préconisations concernant l'adaptation des espaces publics au changement climatique

Pour compléter les préconisations portant sur l'adaptation du bâti au changement climatique, l'OAP thématique définit également des **recommandations sur l'adaptation des espaces publics au changement climatique**, qui pourront notamment être **mises en œuvre au sein des projets d'aménagement de lotissements** ou lors de **travaux de rénovation urbaine**. Ces préconisations portent principalement sur **l'implantation d'îlots de fraîcheur contre les canicules, la limitation des surfaces imperméabilisées pour garantir l'infiltration des eaux pluviales et l'implantation de surfaces à albédo élevé pour limiter les îlots de chaleur**.

4.4.2. L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue »

Le territoire est couvert par une OAP thématique relative aux trames vertes et bleues qui définit les orientations prises pour la restauration et la préservation des continuités écologiques.

Cette OAP rappelle les principes de déclinaisons réglementaires des continuités écologiques et précise les conditions de prise en compte de ces dernières dans le cadre des aménagements urbains, en particulier pour les espaces présentant les enjeux écologiques les plus forts. Elle précise également les conditions d'aménagement afin de privilégier, à l'échelle de chaque projet, la limitation de l'artificialisation des sols et des solutions fondées sur la nature.

Enfin elle précise les conditions de mise en œuvre des prescriptions définies dans les OAP sectorielles, à l'aide de préconisations techniques permettant d'accompagner les porteurs de projets (ex. plantation de haie, choix des végétaux, délimitation des zones humides). L'OAP thématique TVB est ainsi complémentaire du règlement, de l'OAP thématique habitat et des OAP sectorielles. Elle s'applique à tous les projets dans un rapport de compatibilité.

5. LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS (POA)

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de PLH (PLUi-H) est défini par les dispositions des articles L151-1 et suivants du Code de l'urbanisme. **Le volet habitat du PLUi-H traduit le projet politique en matière d'habitat, afin de répondre aux besoins en logement et en hébergement, d'améliorer la mixité sociale et de répondre aux besoins des publics spécifiques.** La politique de l'habitat gagne en opérationnalité quand elle s'insère dans une politique globale et cohérente d'aménagement du territoire.

A ce titre, il comporte un Programme d'Orientations et d'Actions (POA) établi en application des articles L151-45 et R151-54 du Code de l'Urbanisme : « *Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat [...], il comporte un programme d'orientations et d'actions. Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat [...] définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat [...]. Dans ce cas, le rapport de présentation explique les choix retenus par ce programme.* » (Article L151-45)

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) de la Communauté de Communes Entre Dore et Allier (CC EDA) définit pour une durée de 12 ans la feuille de route du volet Habitat du PLUi-H, sur la base des orientations du PADD. Il s'agit de l'instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat ; il vient notamment préciser et détailler les orientations et objectifs inscrits dans le PADD.

Le POA comporte deux parties :

- Les **orientations stratégiques** retenues, qui découlent du PADD : les orientations exposent les choix politiques retenus et décrivent les objectifs de la politique de l'habitat définie par la CC EDA.
- Un **plan d'actions opérationnelles** permettant d'atteindre les objectifs du territoire en matière d'habitat, et complémentaires au projet d'urbanisme du PLUi-H. Au sein de ce plan d'actions, on retrouve **des indicateurs de suivi et d'évaluation**, permettant de réaliser le bilan obligatoire du volet Habitat trois ans au plus tard après l'approbation du PLUi-H, et son évaluation globale à horizon 6 ans.

5.1. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

■ Orientation stratégique A « Habiter le territoire par choix »

Le PADD fixe l'objectif de consolider l'attractivité résidentielle du territoire, lequel profite d'un positionnement privilégié à l'interface entre la métropole clermontoise et le pôle urbain thiernois. En page 11, le PADD souligne l'enjeu de faciliter les parcours résidentiels sur le territoire : « **Le renforcement de cette attractivité passe par de bonnes conditions d'accueil pour ses habitants, dont le public cible majoritaire concerne les ménages actifs et les familles avec enfants. Les ménages doivent pouvoir s'installer durablement dans leur commune, et pour cela, disposer d'une offre adaptée facilitant les parcours résidentiels, en particulier pour les jeunes en recherche de location, les ménages aux ressources budgétaires limitées et les personnes âgées. Pour cela la diversification du parc de logements est incontournable.** »

Afin de proposer une offre de logements aux publics ciblés dans le PADD, le POA développe 3 orientations :

Orientation	Justification des choix
A 1 – Produire du logement neuf : en nombre suffisant, diversifié, dense et mieux conçu	<p>La production de logements neufs est nécessaire pour répondre aux enjeux socio-économiques du territoire. Elle découle de l'objectif n°1.1 du PADD « Conforter l'attractivité résidentielle du territoire en veillant aux équilibres territoriaux », qui fixe une augmentation raisonnée de la population de +2700 habitants sur 12 ans (soit une hausse moyenne de +1,10% par an permettant d'atteindre 22 500 habitants sur le territoire). Cet objectif s'inscrit dans les tendances actuelles et dans les objectifs du SCoT, qui vise l'accueil de 5 500 habitants supplémentaires à l'échelle du territoire d'ici 2038. Pour cela, le territoire doit être en capacité d'accueillir ces nouveaux habitants tout en permettant le desserrement des ménages, et en tenant compte de l'objectif de résorption de la vacance. Ainsi, 1 640 logements neufs doivent être produits sur 12 ans, soit une production annuelle moyenne de 137 logements.</p> <p>Le cadre de la production de logements neufs est également fixé par le PADD et s'inscrit dans une logique d'équilibre territorial, de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols : augmentation des densités de logements à l'hectare et par type de polarité, priorisation de l'urbanisation en densification, diversification des formes urbaines, ...</p> <p><i>Ces objectifs sont justifiés dans le chapitre 3 du présent rapport « Les Perspectives de développement et les choix d'urbanisation »</i></p>
A 2 – Promouvoir la production sociale et locative : des logements nécessaires aux habitants et aux actifs	<p>Dans son objectif n°1.2 « Proposer une offre d'habitat pour tous facilitant les parcours résidentiels », le PADD souhaite répondre aux besoins diversifiés des ménages aux ressources modestes, des jeunes, des couples en situation de séparation ou de divorce, des nouveaux arrivants sur le territoire, ... Dans une logique de mixité sociale, le PADD propose une diversification de l'habitat via le développement de l'offre locative, locative sociale et d'accession sociale à la propriété.</p>

Logement locatif

Le parc locatif du territoire représente 19,3% des résidences principales en 2021 (contre 36,2 % dans le Département du Puy-de-Dôme). Le diagnostic fait état d'un manque de logements locatifs sur le territoire, constat partagé par les élus, les agences immobilières et les partenaires concertés lors de l'élaboration du PLUi-H.

L'objectif du POA est de développer l'offre locative et d'atteindre 20% de logements locatifs à horizon +12 ans (y compris logement social), et d'accompagner la production neuve par de la production locative sociale notamment.

	CC EDA
Nombre de logements locatifs en 2020 (INSEE)	1550
Nombre de résidences principales à horizon +12 ans	9768
Nombre de logements locatifs à horizon +12 ans	20% = 1954
Nombre de logements locatifs à produire à horizon +12 ans	1954-1550 = 404

Logement social

Le diagnostic territorial a mis en exergue les carences du territoire en matière d'offre locative sociale : la CC EDA compte seulement 281 logements sociaux, ce qui représente seulement 3,5% de son parc de résidences principales en 2021. Si cette offre a augmenté de +46% entre 2008 et 2019, le taux de logements sociaux reste largement inférieur à celui du Département (14 %) alors que la tension entre l'offre et la demande au sein de la CC EDA est assez forte : 1 attribution pour 5 demandes en 2021.

Ainsi, bien que le territoire ne soit pas soumis à des obligations de production de logements sociaux au titre de la loi SRU, la collectivité souhaite, en lien avec les bailleurs sociaux, renforcer l'offre de logements sociaux afin de répondre à la demande des ménages, en favorisant les projets de réhabilitation/restructuration urbaine mais aussi la production neuve. L'objectif est de poursuivre la progression du parc social pour atteindre 5% de logements sociaux à horizon +12 ans à l'échelle du territoire. Cette offre devra se concentrer en priorité sur la commune de Lezoux, qui concentre les problématiques sociales et affiche un taux de pauvreté important de 12% : l'objectif est de passer de 7% à 10% de logements sociaux à horizon +12 ans.

	CC EDA	Lezoux
Nombre de logements locatifs sociaux en 2021 (RPLS)	281	183
Nombre de résidences principales à horizon +12 ans	9768	3070
Nombre de logements locatifs sociaux à horizon +12 ans	5% = 488	10% = 307
Nombre de logements locatifs sociaux à produire à horizon +12 ans	488-281 = 207	307-183 = 124

Le développement de l'accès social à la propriété doit permettre aux ménages aux ressources modestes d'accéder à la propriété pour poursuivre leur parcours résidentiel, tout en libérant des logements sociaux pour favoriser la rotation dans le parc social.

A 3 – Agir en faveur du « bien-vieillir dans son village » : offrir des solutions d’habitat adaptées aux séniors	<p>La CC EDA enregistre une tendance au vieillissement de la population avec un indice de vieillissement qui est passé de 77,3 en 2008 à 84,8 en 2019. La tranche d’âge des 60-74 ans est celle qui gagne le plus en effectifs sur cette période 2008-2019. Pour prévenir le vieillissement de sa population, les élus ont décidé de s’engager dans une démarche du bien-vieillir sur le territoire et de proposer un panel de solutions variées d’habitat : adaptation du logement, habitat intermédiaire et maisons de retraite/EHPAD.</p> <p>Des projets ont déjà vu le jour sur le territoire, avec la création de 19 LODGES dédiées aux personnes en perte de mobilité liée à l’âge ou au handicap dans la commune de Joze (via l’OPHIS 63). Des projets sont envisagés sur les communes d’Orléat, de Peschadoires, de Saint-Jean-d’Heurs ou encore de Bort-l’Etang.</p> <p>Cette orientation répond à différents objectifs du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none">- N°1.2 « Proposer une offre d’habitat pour tous facilitant les parcours résidentiels » : habitat intermédiaire à destination des personnes âgées autonomes- N°1.3 « Rénover et améliorer l’habitat existant » : adaptation de l’habitat à la perte de mobilité liée au vieillissement <p>La démarche globale en faveur du bien-vieillir répond également aux objectifs de l’axe 2 du PADD relatifs au renforcement des offres de commerces et de services de proximité et de santé, et à la réduction de la dépendance à la voiture :</p> <ul style="list-style-type: none">- N°2.1 : « Réinvestir les centralités dans une approche transversale et multifonctionnelle »- N°2.2 « Préserver et renforcer l’offre de commerces et services de proximité »- N°2.4 « Consolider l’offre de services et d’équipements structurants »- N°2.5 « Mener une réflexion sur les mobilités afin de limiter la dépendance à la voiture » <p>L’orientation est cohérente avec les objectifs portés par le Schéma Départemental de l’Autonomie 2023-2027 et notamment son défi n°1 « Se sentir chez soi en établissement comme à domicile ».</p>
---	---

■ Justification de l'orientation stratégique B « Mettre en œuvre les transitions du bâti »

Le PADD fixe l'objectif de réinvestir et d'améliorer le bâti existant : « **La valorisation et requalification du parc existant constitue également un enjeu important ; les problématiques de dégradation du bâti, de vacance, et de mauvaises performances énergétiques... persistent notamment dans l'habitat traditionnel des centres bourgs. Pour résoudre ces problématiques, le territoire souhaite conforter sa politique en matière l'habitat, en s'appuyant sur des partenariats solides et des outils incitatifs** ».

Pour y répondre le POA développe 2 orientations :

Orientation	Justification des choix
B 1 – Rénover le bâti existant : pour un habitat confortable et valorisé	<p>Le territoire connaît des problématiques de vacance structurelle dans le parc ancien, de dégradation du bâti, et de performances énergétiques insuffisantes. L'orientation B1 répond ainsi pleinement à l'objectif n°1.3 du PADD « Rénover et améliorer l'existant ». Cette orientation s'inscrit également dans la trajectoire du PCAET et son action 1 « Favoriser la rénovation et l'efficacité énergétique du bâti ».</p> <p>En lien avec sa volonté de diversifier l'offre de logements, la CC EDA souhaite agir pour améliorer et rénover le parc existant, en s'appuyant avant tout sur les dispositifs opérationnels et financiers existants.</p> <p>Dans cette optique, l'orientation B 1 s'appuie sur l'objectif n°1.1 du PADD : reconquérir 100 logements vacants en 12 ans, soit un objectif supérieur à celui affiché par le SCoT, ce qui correspond à la remise sur le marché d'1/8^{ème} du stock vacant (INSEE 2021).</p> <p>Dans le parc locatif, l'enjeu de la rénovation énergétique est important, compte tenu du calendrier d'interdiction de mise en location issu de la Loi Climat et Résilience couplé au besoin de développer l'offre locative sur le territoire. L'étude pré-opérationnelle OPAH menée en 2023-2024 sur le territoire a mis en exergue la nécessité de rénover 296 logements locatifs privés d'ici 2028 pour éviter les interdictions de mises en location des logements classés G et F au DPE).</p> <p>L'objectif de rénovation de l'habitat est fixé à 50 logements par an pour améliorer les performances énergétiques du parc. Cet objectif s'appuie sur l'ensemble des dispositifs d'aides et de subventions existants, et en particulier sur les programmes locaux d'amélioration de l'habitat en cours sur le territoire (OPAH-RU de Lezoux et PIG départementaux).</p>

B 2 – Mener des actions renforcées à Lezoux : pour un centre-ville habité, vivant et attractif

Lezoux cumule des enjeux, en tant que bourg-centre principal du territoire :

- Rôle de centralité d'emplois, de services et de commerces à conforter
- Besoin en logements diversifiés à créer
- Taux de pauvreté important (12%)
- Concentration de la vacance structurelle et dégradation du bâti dans le centre ancien

Pour cela, la commune bénéficie du Programme Petites Villes de Demain (PVD). La convention-cadre PVD valant Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) a été signée en octobre 2023 entre Lezoux, la CC EDA et l'Etat. Il s'agit d'une convention évolutive et pluriannuelle portant sur une période de 6 ans. Les actions relevant de la thématique Habitat sont fixées dans l'orientation stratégique n°4 de la convention « Renforcer l'attractivité résidentielle du centre-ville », et s'inscrivent dans le périmètre d'intervention ORT tel que présenté en page 7 du POA.

Une OPAH-RU a également débuté en 2024 sur le centre-ville de Lezoux en vue d'une action ciblée et renforcée sur le parc ancien, vitrine du territoire intercommunal. Cette OPAH constitue un volet opérationnel pour la requalification de l'habitat privé ancien en lien avec les dispositifs Petite Ville de Demain et ORT déjà engagés. Dans la première opération de 5 ans, ce sont 90 logements qui doivent être traités dans le centre-ville de Lezoux.

L'orientation B 2 vise ainsi la poursuite et la mise en œuvre de ces dispositifs pour requalifier le centre-ville de Lezoux. Elle s'appuie en particulier sur les objectifs suivants du PADD :

- N°1.3 : Rénover et améliorer l'habitat existant
- N°2.1 : Réinvestir les centralités dans une approche transversale et multifonctionnelle

■ Justification de l'orientation stratégique C « Accompagner les publics spécifiques »

En plus des objectifs de mixité sociale portés par l'orientation A pour développer le logement social, le POA traite des publics ayant des besoins particuliers au regard de leur situation socio-économique et personnelle. Les caractéristiques de l'offre de logements et d'hébergements de ces publics doivent s'adapter à leurs situations particulières et favoriser la mise en œuvre des parcours résidentiels et de l'intégration dans la société. Ces orientations s'inscrivent dans la logique d'inclusivité de l'habitat portée par le Schéma Départemental de l'Autonomie 2023-2027, le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2023-2028, ainsi que le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 2023-2028. 3 orientations sont déclinées :

Orientation	Justification des choix
C 1 – Augmenter l'accessibilité des logements aux personnes handicapées	<p>L'accessibilité et l'adaptation des logements est un enjeu dans le parc de logements de la CC EDA. Dans son objectif n°1.3 « Rénover et améliorer l'habitat existant », le PADD fixe l'objectif « d'adapter les logements à la perte de mobilité liée au vieillissement ainsi qu'au handicap ».</p> <p>Cette orientation est liée à l'orientation A 3 en faveur du bien-vieillir, avec les problématiques de perte de mobilité et de handicap liées à l'âge.</p> <p>L'adaptation au logement au handicap est nécessaire autant dans le parc privé que dans le parc social. Dans ce dernier, seuls 5% des logements sociaux sont adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et 15% sont accessibles aux PMR.</p> <p>Pour cela, l'orientation C 1 vise l'augmentation de l'accessibilité du parc social aux PMR, via la rénovation du parc existant ou la création nouvelle. A noter que les 19 LODGES créées par l'OPHIS 63 à Joze s'adressent aux personnes âgées ou en situation de handicap.</p> <p>Dans le parc privé, c'est le dispositif « Ma Prime Adapt' » de l'Anah qui constitue le principal levier d'adaptation des logements au handicap et à la perte de mobilité.</p>
C 2 – Favoriser l'accès à l'hébergement d'urgence et à l'hébergement d'insertion	<p>Le territoire de la CC EDA dispose d'une faible capacité interne pour répondre aux situations d'urgence auxquelles peuvent être confrontés ses habitants : violences intrafamiliales, perte de logement, sinistre, etc. L'offre d'hébergement d'urgence actuelle est largement centralisée à Clermont-Ferrand, et Lezoux dispose de deux logements de secours pouvant uniquement être attribués aux Lezoviens par le CCAS.</p> <p>Dans son objectif 1.2 « Proposer une offre d'habitat pour tous facilitant les parcours résidentiels », le PADD expose la volonté de « tenir compte des publics en difficultés et proposer des solutions temporaires pour les personnes nécessitant un hébergement d'urgence ». Dans ce même objectif, le PADD cite l'habitat léger et réversible comme une solution d'hébergement d'urgence à envisager.</p>

	<p>La CC EDA souhaite pouvoir mieux agir face aux situations d'urgence. Pour cela, l'orientation C 2 vise d'abord à mieux connaître l'offre et améliorer l'information auprès des personnes en difficultés.</p> <p>Le territoire souhaite également organiser la solidarité à l'échelle de l'intercommunalité par la création d'une offre intercommunale d'hébergements d'urgence.</p>
C 3 – Améliorer les conditions d'accueil, d'habitat et d'ancrage des Gens du Voyage	<p>Les populations des Gens du Voyage habitent le territoire d'Entre Dore et Allier de différentes manières (de l'habitat classique à l'habitat informel, et en habitat mobile). En application du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) du Puy-de-Dôme, le PADD souhaite faciliter l'accueil et la sédentarisation des Gens du Voyage par la création d'habitat adapté aux besoins des familles, en développant un accompagnement social pour faciliter la cohésion sociale et l'implantation de chacun dans la vie locale, et en régularisant lorsque cela est possible des situations d'habitat informel (objectif n°1.2 du PADD « Proposer une offre d'habitat pour tous facilitant les parcours résidentiels »).</p> <p>L'orientation C 3 détaille les objectifs du PADD pour répondre aux besoins des familles et permettre leur installation durable sur le territoire.</p> <p>L'aire permanente d'accueil de Lezoux doit être pérennisée : en effet, le diagnostic territorial souligne que cette aire de 7 emplacements est occupée de manière permanente par quelques familles, et ne peut donc pas remplir son rôle initial lié à l'itinérance des Gens du Voyage. En conséquence, des stationnements sont constatés sur d'autres secteurs de Lezoux pour des petits passages d'une quinzaine de jours.</p> <p>L'habitat informel est identifié sur 13 sites, répartis sur 5 communes du territoire : Culhat, Joze, Lezoux, Ravel et Seychalles. La plupart des sites ont été étudiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H pour une mise en conformité, mais 2 sites (à Joze et Seychalles) ne peuvent pas être régularisés du fait du risque inondation à Joze et d'un trop fort éloignement des réseaux à Seychalles.</p> <p>Les ménages sédentaires ou en voie de sédentarisation doivent être accompagnés, pour intégrer un logement locatif, pour accéder à la propriété, ou pour s'établir sur un terrain locatif public. Le SDAHGV a fixé l'objectif de création de 4 terrains locatifs publics pour la période 2023-2028 : 3 à Lezoux et 1 à Seychalles. Ces terrains peuvent prendre la forme de terrains familiaux ou de terrains aménagés. En application de ce schéma, un terrain locatif public a déjà été aménagé à Lezoux en 2022.</p>

■ Justification de l'orientation stratégique D « Faire vivre la politique intercommunale de l'habitat »

Orientation	Justification des choix
D 1 – Assurer le pilotage et l'animation du POA	Pour piloter, animer et suivre sa politique d'habitat, la CC EDA doit structurer ses services techniques et organiser sa gouvernance.
D 2 – Assurer le suivi-évaluation du POA	Le suivi et l'évaluation du POA font partie des obligations légales. Ils permettent de suivre la mise en œuvre du POA et de mesurer l'impact de la politique d'habitat sur le territoire. Pour suivre la mise en œuvre de sa politique de l'habitat, le Conseil Communautaire de la CCEDA doit : <ul style="list-style-type: none">- Suivre la réalisation du volet Habitat et délibérer chaque année,- Tirer un bilan triennal à mi-parcours,- Réaliser une évaluation au terme des 6 ans.

5.2. JUSTIFICATION DES ACTIONS

Le programme d’actions du POA est défini au titre du L302-1 et suivants du Code de la Construction et de l’Habitation.

Pour assurer leur opérationnalité, chaque action est détaillée et précise le pilotage de l’action, le rôle des collectivités, les partenaires à associer, les moyens humains et financiers à mobiliser, et le calendrier de mise en œuvre.

Enfin, pour assurer le suivi-évaluation du POA, et évaluer l’impact de la politique d’habitat sur le territoire, des indicateurs de suivi sont définis pour chaque action.

Action	Justification des choix
Action 1 : Renforcer l’offre de logements neufs sur le territoire	<p>La Communauté de Communes Entre Dore et Allier souhaite en priorité consolider son attractivité résidentielle en veillant à maintenir une organisation spatiale équilibrée et solidaire, en s’appuyant sur l’armature territoriale du SCoT qui distingue un pôle relais : la ville-centre de Lezoux, deux pôles de proximité (Peschadoires et Orléat) et 11 communes rurales ou périurbaines (Bort-l’Etang, Bulhon, Crevant-Laveine, Culhat, Joze, Lempty, Moissat, Ravel, Saint-Jean-d’Heurs, Seychalles, Vinzelles).</p> <p>Plus concrètement, elle envisage de poursuivre l’accueil de nouveaux habitants en se fixant d’atteindre 22 500 habitants à un horizon de 12 ans (+ 2700 habitants supplémentaires attendus en 12 ans).</p> <p>Pour atteindre cet objectif et répondre aux besoins générés par l’accueil de nouveaux habitants, la Communauté de communes se doit de mettre en œuvre une politique en matière d’habitat qui veille à un équilibre entre la production de logements neufs en densification et/ou en extension urbaine, la réhabilitation du parc ancien et la remise sur le marché des logements vacants.</p> <p>A horizon de 12 ans, la production de logements neufs attendue sur le territoire est de 1 640 logements, soit en moyenne 137 logements neufs par an.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Produire 1 640 logements neufs à un horizon de 12 ans, dans une limite comprise entre 25 et 50% des logements produits en extension urbaine selon le type de polarités. ▪ Prendre en compte les objectifs de densité nette fixés par le SCoT, selon le type de polarités, afin d’économiser les ressources foncières : pôle relais (25 logts/ha), pôles de proximité (20 logts/ha), communes rurales (15 logts/ha).

La répartition spatiale définie sur la base du PADD est la suivante (cf tableau ci-dessous) :

Objectifs de production de logements neufs									
Polarité	Commune	Nombre d'habitants supplémentaires à horizon 12 ans	Nombre de logements neufs à produire			Part au sein de la CC EDA	Part en densification	Part en extension	Nombre de logts par ha
			12 ans	6 ans	Par an				
Pôle relais	Lezoux	830	504	252	42	31%	75%	25%	25
Pôles de proximité	Orléat	300	182	91	15	11%	65%	35%	20
	Peschadoires	140	85	43	7	5%	65%	35%	
Communes rurales	Bort-l'Etang	95	58	29	5	4%	50%	50%	15
	Bulhon	90	55	28	5	3%	50%	50%	
	Crevant-Laveine	70	43	22	4	3%	50%	50%	
	Culhat	150	91	46	8	6%	50%	50%	
	Joze	260	158	79	13	10%	50%	50%	
	Lempty	100	61	31	5	4%	50%	50%	
	Moissat	235	142	71	12	9%	50%	50%	
	Ravel	120	73	37	6	4%	50%	50%	
	St-Jean-d'Heurs	70	43	22	4	3%	50%	50%	
	Seychalles	190	115	58	10	7%	50%	50%	
Vinzelles	50	30	15	3	2%	50%	50%		
TOTAL CC EDA		2700	1640	820	137	100%	-	-	15 à 25

Action	Justification des choix
Action 2 : Mettre en œuvre la stratégie foncière et immobilière	<p>Afin de répondre aux ambitions démographiques et de production de logements, la collectivité souhaite mettre en œuvre une stratégie foncière et immobilière efficiente afin de constituer des réserves foncières et immobilières leur permettant d'être actrices des projets locaux stratégiques. La maîtrise foncière constitue un enjeu majeur pour le binôme EPCI/communes.</p> <p>Pour cela, la Communauté de communes peut s'appuyer sur un acteur local, l'EPF SMAF, pour anticiper, acquérir, gérer les biens en amont des aménagements futurs.</p>
Action 3 : Mettre en œuvre l'OAP thématique « Habitat, formes urbaines et bioclimatisme »	<p>L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « habitat » est une pièce opposable du PLUi-H. Elle doit être considérée comme un référentiel ou un livret de préconisations relatif aux formes urbaines et à l'adaptation au changement climatique du bâti et des espaces publics.</p> <p>Ces recommandations constituent un support de dialogue, en amont de la conception des projets, entre les pétitionnaires et la collectivité (éventuellement représentée par un architecte-conseil) afin d'assurer la cohérence des propositions avec les différentes pièces du PLUi et afin que chacun participe à la réponse aux enjeux et défis de l'urbanisme et de l'architecture de demain, notamment en matière de densité bâtie.</p>
Action 4 : Développer l'offre sociale en lien avec les bailleurs sociaux	<p>Le territoire d'Entre Dore et Allier compte seulement 281 logements sociaux, soit 3,5% de son parc de résidences principales. Il existe une tension assez forte entre l'offre et la demande dans le parc social (1 attribution pour 5 demandes). En lien avec les bailleurs sociaux, la collectivité souhaite renforcer l'offre de logements sociaux afin de répondre à la demande des ménages, en favorisant les projets de réhabilitation/restructuration urbaine mais aussi la production neuve.</p> <p>Depuis 2011, le CCEDA est garante à hauteur de 50% des emprunts liés à l'acquisition du foncier et aux travaux nécessaires à la production de logements sociaux. Elle complète la garantie du Département du Puy-de-Dôme, garant également à hauteur de 50% des emprunts (selon les projets), permettant une garantie à 100% des emprunts liés à la production des logements sociaux (sous condition du règlement du CD63).</p> <p>La CC EDA souhaite produire 100 logements sociaux pour les 6 prochaines années (17 logts en moyenne par an). Ce rythme de production permettra de porter à 5% la part du logement social sur le territoire et à 10% sur la commune de Lezoux à l'horizon de 12 ans (durée d'application du PLUi-H).</p>

Polarité	Commune	Logts locatifs sociaux existants		Rappel : Nombre de logements neufs à produire en 6 ans	Programmation sociale envisagée		
		2021	% du parc communal (rés. principales)		Nombre de logements sociaux à produire en 6 ans	Part dans la production nouvelle	Logements sociaux possibles en OAP
Pôle relais	Lezoux	183	7,2%	253	63	25%	60 logements minimum
Pôles de proximité	Orléat	9	1,0%	92	15	11%	25 logements minimum
	Peschadoires	59	5,7%	43			
Communes rurales	Bort-l'Etang	3	1,1%	29	22	5%	18 logements minimum (Joze, Lempty, St-Jean, Bulhon et Moissat)
	Bulhon	0	0%	28			
	Crevant-Laveine	3	0,8%	22			
	Culhat	0	0%	46			
	Joze	7	1,5%	80			
	Lempty	3	1,9%	31			
	Moissat	0	0%	72			
	Ravel	10	3,2%	37			
	St-Jean-d'Heurs	4	2,0%	22			
	Seychalles	0	0%	58			
Vinzelles	0	0%	15				
TOTAL CC EDA		281	3,5%	823	100	12%	103

Action	Justification des choix
<p>Action 5 : Développer une offre de locatif social en centre-ville de Lezoux grâce à deux opérations publiques-privées de réhabilitation</p>	<p>La convention cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) pour la commune de Lezoux a été signée entre la CC Entre Dore et Allier, la commune de Lezoux et l’Etat en octobre 2023. Il s’agit d’une convention évolutive et pluriannuelle portant sur une période de 6 ans.</p> <p>Les actions relevant de la thématique Habitat sont fixées dans l’orientation stratégique n°4 de la convention « Renforcer l’attractivité résidentielle du centre-ville », et s’inscrivent dans le périmètre d’intervention ORT tel que présenté en page 7 du POA.</p> <p>Pour contribuer à la production de logements sociaux en centre-ville tout en valorisant le patrimoine bâti du centre ancien, deux Opérations de réhabilitation ont été programmées dans le cadre du volet Habitat de la convention « Petites Villes de Demain » valant ORT de Lezoux. Il s’agit de réhabiliter 2 ilots bâtis dans le centre de Lezoux, en vue de créer des logements locatifs sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ilot La Poste/Soliha BLI Loire - Ilot Notre Dame <p>Pour rappel, les diagnostics conduits dans le cadre de l’élaboration du PLUi-H et l’étude pré-opérationnelle Habitat ont démontré un déficit de l’offre locative sur Lezoux. Le locatif social est particulièrement concerné avec 1 attribution pour 5 demandes sur la commune (contre 1 pour 3,21 demandes à l’échelle du département).</p>
<p>Action 6 : Développer des solutions d’habitat intermédiaire pour les séniors</p>	<p>La CC EDA souhaite porter une démarche collective pour répondre aux besoins des personnes âgées afin de leur permettre d’effectuer leur parcours résidentiel sur le territoire (logement plus petits, logement de plain-pied, rupture d’isolement, adaptation...).</p> <p>Dans ce cadre, elle souhaite développer une offre d’habitat intermédiaire à destination des séniors, à l’image des Lodges de Joze. Plus concrètement, il s’agit de proposer une offre alternative à l’hébergement en institution (EHPAD pour lequel le territoire est bien doté). Cette offre peut prendre diverses formes : résidence-séniors, habitat intergénérationnel social ou privé, résidence autonomie, béguinage, habitat partagé, colocations...</p>

Action	Justification des choix
<p>Action 7 : Contribuer à la rénovation du bâti et à la remise sur le marché des biens vacants</p>	<p>En lien avec sa volonté de diversifier l’offre de logements, la CC Entre Dore et Allier souhaite agir pour améliorer et rénover le parc existant, en s’appuyant sur les dispositifs opérationnels et financiers existants. La requalification du parc existant (en particulier la précarité énergétique) et la remise sur le marché des logements vacants constituent des enjeux forts pour l’attractivité du territoire.</p> <p>Le centre-ville de Lezoux concentre la plupart de ces problématiques sur un périmètre restreint ce qui rend la dégradation du bâti et la vacance d’autant plus visible. En tant que vitrine du territoire, le parc de logements du centre-ville de Lezoux se doit de donner une image plus qualitative.</p> <p>Pour répondre à ces enjeux, la Communauté de communes pilote ou contribue d’ores et déjà à plusieurs dispositifs d’amélioration de l’habitat.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le territoire est actuellement couvert par les 2 PIG Départementaux : <ul style="list-style-type: none"> o Le « PIG simple » dont la vocation est d’accompagner tous les ménages éligibles aux aides de l’Anah sur les territoires non couverts par une opération programmée locale, o Le « PIG complexe » qui permet un accompagnement global des situations complexes avec un volet social renforcé. Il permet également de remettre sur le marché locatif, des logements vacants particulièrement dégradés. - Une OPAH-RU a débuté en 2024 sur le centre-ville de Lezoux en vue d’une action ciblée et renforcée sur le parc ancien de Lezoux, vitrine du territoire intercommunal (cf. fiche-action 8). Cette OPAH constitue un volet opérationnel pour la requalification de l’habitat privé ancien en lien avec les dispositifs Petite Ville de Demain et ORT déjà engagés. - En complément, un inventaire des logements vacants a été réalisé mettant en relief une vacance structurelle importante dans les centres anciens (inventaire des logements vacants depuis + de 2 ans dans le périmètre de l’OPAH-RU et des logements vacants depuis + de 5 ans dans le reste du territoire).
<p>Action 8 : Mettre en œuvre une OPAH-RU sur le centre-ville de Lezoux</p>	<p>La CC Entre Dore et Allier souhaite renforcer l’attractivité de la centralité de Lezoux comme pôle structurant du territoire d’Entre Dore et Allier en lien avec l’ORT et le dispositif « Petites Villes de Demain ». Lezoux et son centre ancien concentrent les problématiques de pauvreté, de vacance du logement et d’habitat dégradé. En tant que ville-centre, la revitalisation du centre-ville est un enjeu majeur, couplé à la nécessité de produire des logements plus petits, locatifs et sociaux.</p> <p>La CC Entre Dore et Allier s’engage ainsi dès 2024 dans la mise en œuvre d’une Opération d’Amélioration de l’Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) pour une durée de 5 ans, sur le périmètre du centre-ville élargi de Lezoux, défini lors de l’étude pré-opérationnelle menée en 2023. Ce dispositif doit permettre de recréer un dynamisme socio-économique dans</p>

	<p>un secteur urbain dysfonctionnel par la requalification de l’habitat privé ancien, couplée à une intervention sur les espaces publics.</p> <p>Elle s’appuie sur une animation renforcée à destination des propriétaires et des potentiels acquéreurs de logements et sur un panel d’aides à la pierre. Lorsqu’une OPAH comporte un volet de Renouvellement Urbain, elle peut mobiliser des financements bonifiés et des outils complémentaires pour agir sur la rétention foncière.</p>
<p>Action 9 : Communiquer sur les outils en faveur de la rénovation des logements</p>	<p>En s’appuyant notamment sur l’OPAH-RU de Lezoux et le PIG Départemental, la CC Entre Dore et Allier souhaite contribuer à la rénovation du parc de logements en proposant une communication « offensive » sur les différents dispositifs d’amélioration de l’habitat. In fine, elle souhaite mettre l’accent sur les différents leviers et outils afin de stimuler les propriétaires privés.</p>
<p>Action 10 : Engager une démarche de valorisation du patrimoine bâti en pisé</p>	<p>Dans le cadre de son PADD, la CC Entre Dore et Allier a mis l’accent sur la revitalisation des centres-villes/centres-bourgs, et en particulier la mise en valeur du patrimoine bâti local. En matière d’habitat, l’identité et l’histoire du territoire sont en partie portées par des techniques de construction employées localement pour les façades et des toitures, notamment la technique du pisé.</p> <p>Il s’agit d’une caractéristique architecturale majeure des villages compris entre les vallées de l’Allier et de la Dore. Aujourd’hui, c’est un matériau qui regagne un certain intérêt écologique pour la construction neuve mais qui localement peine à être réemployé (manque d’artisans spécialisés, surcoût des travaux en neuf et en rénovation). La préservation de cette technique et de ce bâti constitue un enjeu important pour le patrimoine local. De nombreuses maisons anciennes, mais aussi plus largement de granges et autres bâtiments agricoles, sont le témoin de ce patrimoine et sont difficiles à entretenir, entraînant une problématique d’image forte pour le territoire. Face à la concurrence d’une production neuve standardisée, l’habitat ancien historique du territoire se trouve dévalorisé alors qu’il peut représenter un véritable atout patrimonial.</p> <p>En lien avec l’OPAH-RU, la CC Entre Dore et Allier souhaite veiller à la qualité de la rénovation du bâti ancien en valorisant le recours à des matériaux respectant le mode constructif (pisé, pierre) de ces logements pour garantir la bonne intégration des constructions et des réhabilitations, tant en termes architecturaux qu’en termes paysagers.</p>

Action	Justification des choix
<p>Action 11 : Créer un CIAS – Centre Intercommunal d’Action Sociale</p>	<p>La CC Entre Dore et Allier souhaite offrir de bonnes conditions d’accueil à ses habitants, tant en matière de logements que de services. Les publics spécifiques (personnes âgées et handicapées, personnes en situation de précarité ou d’exclusion) ont des besoins particuliers pour lesquelles la mise en place d’une action sociale est nécessaire, en articulation avec la politique d’habitat.</p> <p>Les Centres Communaux d’Action Sociale (CCAS) œuvrent déjà localement pour apporter information, aide et soutien à leurs populations (prévention sociale, aides financières, animation locale, téléalarme, ...).</p> <p>Le maintien à domicile des personnes âgées en perte d’autonomie et/ou handicapées est un enjeu particulier auquel le territoire souhaite répondre. C’est dans cette perspective que la CC Entre Dore et Allier a pris en 2024 la compétence « Action sociale d’intérêt communautaire », avec un intérêt communautaire défini selon les conditions suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Action en faveur des personnes âgées et dépendantes : maintien et soin à domicile 2. Gestion des services à la personne : portage de repas, bricolage et jardinage <p>Ces services sont à ce jour assurés par le SIASD Lezoux Maringues Vertaizon pour 13 des communes et par le SIVOS de Billom pour Bort l’Etang. Une réflexion sera engagée sur les modalités les plus adéquates pour un exercice adapté et optimal de ces services à la population.</p> <p>Plus largement, la CC Entre Dore et Allier projette à moyen terme d’engager une analyse des besoins sociaux à l’échelle intercommunale.</p> <p>Aussi, en complément de l’action des CCAS des communes, la CC Entre Dore et Allier envisage à terme de créer un Centre Intercommunal d’Action Sociale (CIAS) répondant aux enjeux intercommunaux en matière de solidarité et de politique sociale.</p>
<p>Action 12 : Créer une offre intercommunale en hébergements temporaires</p>	<p>Le territoire de la CC Entre Dore et Allier dispose d’une faible capacité pour répondre aux situations d’urgence auxquelles peuvent être confrontés ses habitants : violences intrafamiliales, perte de logement, sinistre, etc. L’offre d’hébergement d’urgence actuelle est largement centralisée à Clermont-Ferrand, et Lezoux dispose de deux logements de secours pouvant uniquement être attribués aux Lezoviens par le CCAS.</p> <p>En appui sur le futur CIAS, le territoire souhaite pouvoir agir face aux situations d’urgence, et organiser la solidarité à l’échelle de l’intercommunalité par la création d’une offre intercommunale d’hébergements d’urgence.</p>

<p>Action 13 : Poursuivre le développement de l'offre de terrains locatifs publics pour l'habitat des Gens du voyage</p>	<p>Les populations des Gens du Voyage habitent le territoire d'Entre Dore et Allier de différentes manières (de l'habitat classique à l'habitat informel, et en habitat mobile). Pour répondre aux besoins des familles et permettre leur installation durable sur le territoire, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAHGV) du Puy-de-Dôme a fixé l'objectif de créer 4 terrains locatifs publics pour la période 2023-2028 : 3 à Lezoux et 1 à Seychalles. Ces terrains peuvent prendre la forme de terrains familiaux ou de terrains aménagés. En application de ce schéma, un terrain locatif public a été aménagé à Lezoux en 2022.</p> <p>Au terme des 6 ans de l'application du SDAGV, les besoins en terrains locatifs publics seront réévalués au regard des évolutions territoriales et des situations familiales.</p> <p>Une étude approfondie sur la localisation de nouveaux sites en partenariat avec l'ASGV sera conduite prochainement sur le territoire.</p>
---	---

Action	Justification des choix
<p>Action 14 : Animer et suivre la mise en œuvre du POA</p>	<p>La mise en œuvre des 14 actions du POA nécessite la mobilisation des élus, des services techniques et des partenaires. Pour cela, la CCEDA organise ses instances et ses services pour faire vivre la politique intercommunale de l'habitat. Les partenaires doivent être mobilisés et impliqués durablement dans la mise en œuvre du POA.</p> <p>Le suivi et l'évaluation du POA font partie des obligations légales. Ils permettent de suivre la mise en œuvre du POA et de mesurer l'impact de la politique d'habitat sur le territoire. Pour suivre la mise en œuvre de sa politique de l'habitat, le Conseil Communautaire de la CCEDA doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suivre la réalisation du volet Habitat et délibérer chaque année, - Tirer un bilan triennal à mi-parcours, - Réaliser une évaluation au terme des 6 ans. <p>Pour ce faire, et au titre de l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, un observatoire de l'habitat et du foncier devra être mis en place pour affiner la connaissance du territoire et l'analyse de la mise en œuvre du volet Habitat. La loi prévoit que pour les EPCI qui sont dans l'incapacité de mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier, il est possible de conclure une convention avec l'outil d'ingénierie ou l'EPCI compétent en matière de PLH le plus proche, dans les conditions qu'ils déterminent.</p>